

RLS Afrique du nord
Série de documents de recherche #4



La "Nouvelle République" d'Al-Sissi

Comment la frénésie immobilière en Égypte participe à maintenir le régime au pouvoir



**ROSA
LUXEMBURG
STIFTUNG**

مكتب شمال إفريقيا
North Africa Office

Octobre 2022

Sofian Philip Naceur :
Recherche, rédaction et cartographie (allemand/anglais)

Haider Daoui :
Recherche et cartographie

Johanne Fontaine :
Traduction française

M. Dhahbi :
Traduction arabe

Ozads.org :
Design et mise en page

INDEX

1. Transformer le ciment en actifs	9
1.1 Les villes du désert en Egypte	10
1.2 La montée en puissance des promoteurs immobiliers clientélistes	12
1.3 Cibles et opportunités manquées	12
1.4 “Un développement infini”	13
2. La nouvelle capitale administrative, projet visionnaire ou mirage ?	16
2.1 Recyclage des ambitions urbanistiques	17
2.2 Une forteresse urbaine en construction	19
2.3 Connecter la forteresse	21
3. De El-Alameïn à NEOM, une nouvelle mégalopolis	23
3.1 La nouvelle Route de la soie égyptienne	24
3.2 L’extension du péri-urbain	26
3.3 La marchandisation du Sinaï	26
4. Quête de rente et clientélisme	29
4.1 L’économie militaire en l’Egypte	30
4.2 Gérer la bulle immobilière	32
5. “La Nouvelle République”, un rideau de fer	35

La «Nouvelle République» d'Al-Sissi

Comment la frénésie immobilière en Égypte participe à maintenir le régime au pouvoir

L'État semble être un corps maintenu en vie, parcouru par une multitude de tuyaux, des médecins étrangers lui administrant de temps en temps des prêts de stéroïdes ou appliquant des chimiothérapies d'ajustement structurel. Nous étudions les tuyaux, l'infrastructure, les réseaux industriels et commerciaux qui traversent l'État pour comprendre comment il est maintenu en vie.

-Omar Robert Hamilton, 2022¹

Neuf ans après la prise de pouvoir sanglante du président Abdel Fattah Al-Sissi, l'Égypte est quasiment méconnaissable. Les grues, les bétonnières et les grands chantiers de construction sont omniprésents. Dans le Grand Caire, dans le delta du Nil, le long de la côte méditerranéenne et dans la péninsule du Sinaï, d'innombrables nouvelles routes et autoroutes se frayent un chemin à travers les villes densément peuplées et le désert aride. Depuis plusieurs années, l'immobilier de luxe, les lotissements de logements sociaux, les stations touristiques et les ponts poussent comme des champignons à travers le pays. Depuis 2015, à l'est des quartiers huppés du Caire, le Nouveau Caire et Tagamoa el-Khamis, une nouvelle capitale administrative (NCA) prévue pour 6,5 millions d'habitants est en cours de construction sur une vaste parcelle de terrain désertique. Ce mégaprojet est de loin la plus vaste et la plus prestigieuse opération menée par l'ancien chef de l'armée Al-Sissi.

Le président, qui dirige le pays d'une main de fer depuis 2013, inaugure constamment de nouveaux projets de construction, toujours accompagnés dans les médias publics et privés pro-régime d'une bruyante fanfare nationaliste, sous les applaudissements des investisseurs internationaux. Pour Al-Sissi, sa «vision» de l'Égypte, qu'il a coutume de surnommer la «nouvelle république» depuis 2021, n'incarne rien de moins que le début d'une ère nouvelle, l'aube d'un avenir moderne promettant prospérité et renouveau et attisant la fierté nationale. Mais tout cela est essentiellement financé par des prêts et des investissements étrangers qui se chiffrent en milliards. Ainsi, cette tentative de modernisation active semble bien moins durable qu'Al-Sissi et son régime ne le laissent entendre, et sa construction repose sur des sables mouvants. Le château de cartes tient toujours debout, mais l'économie égyptienne se retrouve une fois de plus en crise.

La pandémie de Covid-19 et l'invasion de l'Ukraine par la Russie ont plongé l'Égypte dans une grave crise économique, monétaire et de la balance des paiements, le pays restant fortement dépendant des importations et des entrées de capitaux en provenance

¹ Omar Robert Hamilton, "Before the COP: Sustainable power", Mada Masr, 16 juin 2022, disponible sur <https://www.madamasr.com/en/2022/06/16/opinion/politics/before-the-cop-sustainable-power/>. Consulté le 9 juillet 2022.

de l'étranger. Les réserves de devises étrangères n'ont pu éviter un nouvel effondrement que grâce aux importants transferts de fonds effectués par les États du Golfe, tandis que le régime militaire tente de contrer le creusement spectaculaire du déficit de la balance des paiements et la fuite des capitaux déclenchées par les deux crises mondiales. À l'approche de la conférence des Nations unies sur le changement climatique (COP27) qui se tiendra en novembre 2022 dans la station touristique de Charm el-Cheikh, Al-Sissi mise sur l'écoblanchiment et présente l'Égypte comme un nouvel eldorado pour les investissements "verts", pionnier auto-proclamé de la transition énergétique. Si cette stratégie semble fonctionner - d'innombrables accords et protocoles d'entente sur les investissements verts ont été signés depuis 2021 par des gouvernements et des entreprises étrangères - le régime a un besoin urgent de trouver rapidement d'autres sources de devises étrangères, et tente de transformer l'Égypte en une plaque tournante pour l'exportation de gaz fossile et d'électricité verte vers l'Europe. Malgré la surcapacité des centrales électriques locales fonctionnant au gaz fossile, le gouvernement a temporairement rationalisé la consommation d'électricité pour pouvoir exporter davantage de gaz fossile, même sur le court terme.²

Entre-temps, l'industrie égyptienne de la construction et de l'immobilier a été largement épargnée par les crises mondiales, et continue de prospérer. Alors que le secteur de la construction représentait 7,1 % du produit intérieur brut (PIB) en 2020/2021, le secteur de l'immobilier a atteint le chiffre étonnant de 11,4 % la même année, et est désormais le quatrième contributeur de l'économie égyptienne.³ Ces deux secteurs sont aujourd'hui indispensables à cette dernière, car ils attirent d'importants investissements et flux de capitaux nationaux et étrangers, et génèrent des millions d'emplois. Mais pourquoi ces deux secteurs ont-ils connu une croissance aussi forte depuis la prise de pouvoir d'Al-Sissi ? Les innombrables mégaprojets financés par des prêts et portés par le régime, l'armée et les sociétés de construction et d'immobilier gouvernementales et privées ont-ils réellement un impact sur la balance des paiements ? Le boom de la construction est-il uniquement motivé par les intérêts des entreprises et, comme le prétendent constamment Al-Sissi et les représentants du gouvernement et du secteur privé, par les politiques de modernisation promues par le régime ? La frénésie immobilière ne serait-elle pas également motivée par des objectifs politiques, directement liés à la révolution de 2011 ?

Le projet de nouvelle capitale est en réalité prévu pour les riches élites égyptiennes et les institutions de l'État, isolée du reste du pays et loin des quartiers informels appauvris de Gizeh. Même la place Tahrir, symbole du soulèvement de 2011, se trouve à bonne distance. Le ministère de l'Intérieur, autrefois situé à deux pas de la place, a déjà été déplacé en 2016 au Nouveau Caire, en périphérie de la ville. Le reste du gouvernement suit désormais le mouvement, en s'installant progressivement dans le nouveau quartier gouvernemental de la NCA. Une grande partie de la classe supérieure et de la classe moyenne égyptiennes va lui emboîter le pas. Le projet exacerbe la ségrégation sociale, et continue de tirer un «rideau de fer» sur la société. Avec la création de la NCA, les gated communities des classes supérieures et moyennes de l'est du Caire se transforment en une véritable ville fortifiée.

2 Voir Sarah Samir, "Egypt aims to boost natural gas exports by rationalizing electricity consumption", Egypt Oil and Gas, 10 août 2022, disponible sur <https://egyptoil-gas.com/news/egypt-aims-to-boost-natural-gas-exports-by-rationalizing-electricity-consumption/>. Consulté le 8 septembre 2022.

3 Voir Yahia Shawkat, "Who Owns Cairo?" Marsad Omran, 12 septembre 2022, disponible sur <https://marsadomran.info/en/2022/09/2535/>. Consulté le 16 septembre 2022.



Plan d'action de la nouvelle capitale administrative © ACUD, 2018

Les projets de construction effrénée du gouvernement sont sans aucun doute alimentés par un l'existence d'un fossé de plus en plus profond entre les classes sociales, mais ces projets sont généralement justifiés dans le discours officiel par le besoin de logements dans un contexte de croissance démographique.⁴ Mais l'augmentation de la population est-elle vraiment la raison principale du boom immobilier et du manque criant de logements abordables ? Après tout, un nombre effarant de 11,7 millions de logements étaient vacants en Égypte en 2017.⁵ Alors que les programmes de logements sociaux sont loin d'être à la hauteur de la demande, le marché est littéralement inondé de logements de haut standing. Cette surproduction peut s'expliquer par de multiples facteurs, résumés par l'urbaniste Yahia Shawkat :

Le secteur du logement, c'est de l'argent... Les investisseurs nationaux et étrangers, ainsi que les spéculateurs, ont profité d'un marché immobilier déréglementé pour réaliser ce qu'ils pensent être un profit garanti... Mais cette dérégulation opérée par le gouvernement a entraîné une érosion inexorable de l'accessibilité financière.⁶

Le boom de la construction peut également s'expliquer par la nécessité pour Al-Sissi de racheter la loyauté des élites égyptiennes envers son régime, après son effondrement partiel en 2011. Le secteur de la construction constitue aujourd'hui un nouvel outil essentiel pour créer et stabiliser les réseaux clientélistes au sein d'une classe dirigeante fragmentée, comme cela avait déjà été le cas sous l'ancien président Hosni Moubarak. Pourtant, les moyens déployés par Al-Sissi pour maintenir les loyautés politiques ressemblent terriblement à ceux de l'ère Moubarak. Le secteur immobilier est donc «trop important pour faire faillite», mais il sert aussi à justifier la politique autoritaire d'Al-Sissi. Ces dernières années, le pouvoir a surtout cherché à afficher sans cesse la puissance militaire de l'armée, alimentée par les exportations

4 En 2021, la population a augmenté de 1,88 %, passant de 72,6 millions de personnes en 2006 à 106 millions en 2022, tandis que le taux de natalité est en baisse constante depuis des années et s'établit à 2,8 enfants en 2022 (3,5 en 2014), selon l'Agence centrale égyptienne pour la mobilisation publique et les statistiques (CAPMAS). Voir El-Sayed Gamal el-Din et Zeineb el-Gundy, "Le taux de fertilité par femme en Égypte a chuté de 20% depuis 2014", *Ahram Online*, 30 août 2022, disponible sur <https://english.ahram.org.eg/NewsContent/1/1236/474171/Egypt/Health/Fertility-rate-per-woman-in-Egypt-declines-by—sin.aspx>. Consulté le 4 septembre 2022. [En anglais]

5 Voir Salma Shukrallah et Yahia Shawkat, "Government policy commodifies housing", *Marsad Omran*, 17 November 2017, disponible sur https://marsadomran.info/en/policy_analysis/2017/11/1218/. Consulté le 9 juillet 2022.

6 Yahia Shawkat, *Egypt's Housing Crisis*, Le Caire, Presses de l'Université américaine du Caire, 2020, p. 1.

d'armes des gouvernements occidentaux, et illustrée par des vidéos diffusées par l'armée de sous-marins ou d'avions de chasse nouvellement acquis. Le régime inonde désormais les écrans de télévision et les réseaux sociaux d'un flux constant d'images rutilantes, présentant de grands chantiers de construction et des projets déjà achevés. Pourtant, l'obsession d'ériger des mégaprojets immobiliers dans le désert «n'a pas grand-chose à voir avec le développement, mais a beaucoup à voir avec la légitimité de l'État, le besoin de fabriquer de l'espoir et de créer les symboles d'une nouvelle Égypte», écrit l'urbaniste David Sims.⁷

Avec ces mégaprojets, Al-Sissi cherche également à se représenter en dirigeant d'exception, s'inscrivant ainsi dans la lignée des régimes autoritaires dont le pouvoir est étayé par des monuments architecturaux. Les mégaprojets dans le secteur du logement sont donc un moyen d'atteindre cet objectif : «Le logement est politique. Presque tous les dirigeants égyptiens des neuf dernières décennies, du roi Fouad au président Abdel Fattah Al-Sissi, se sont directement associés à au moins un projet de logement à grande échelle», explique Yahya Shawkat.⁸ Mais les comparaisons avec les anciens présidents égyptiens Gamal Abdel Nasser, Anwar Al-Sadate ou Hosni Moubarak ne sont pas les seules à nous éclairer sur cette question, il faut aussi tourner le regard vers le XIXe siècle.



Ministère des Affaires étrangères dans la nouvelle capitale administrative © Sofian Philip Naceur, 2021

En 1805, Muhammad Ali Pacha devient le nouveau gouverneur de la province ottomane d'Égypte et, à une époque où émergent les mouvements indépendantistes, le dirigeant lance une campagne de modernisation de l'économie et de l'État. Sous le règne du khédivé Ismaïl, petit-fils d'Ali qui a régné de 1863 à 1879, l'Égypte passe du statut de colonie à celui d'État tributaire. Ismaïl, plus tourné vers les puissances européennes que vers l'Empire ottoman, fait construire des centaines de ponts, des dizaines de sucreries et d'innombrables routes, lignes de chemin de fer et ports en quelques années seulement, et fait augmenter les recettes de l'État provenant des exportations agricoles en récupérant les terres désertiques. Mais les projets d'infrastructure sont largement financés par des prêts européens, tout comme les projets prestigieux tels que l'opéra khédival du Caire - célèbre pour avoir accueilli la première de «Aïda» de Giuseppe Verdi en 1871 - ou le centre-ville du Caire, dont l'architecture était censée imiter Paris. Le pays tombe dans le piège de la dette. En

⁷ Voir David Sims, *Egypt's Desert Dreams*, Le Caire, Presses de l'Université américaine du Caire, 2018, p. xviii.

⁸ Shawkat, *Egypt's Housing Crisis*, p. 1.

raison des dettes impayées de l'État, Ismail est destitué en 1879 sous la pression de ses créanciers. En 1882, l'Empire britannique prend le contrôle du trésor égyptien, et donc du pouvoir politique dans le pays.⁹

Tout comme sous le règne d'Ismail, la politique de modernisation est aujourd'hui censée amorcer la transition vers une ère moderne et renforcer la souveraineté nationale. Sous Al-Sissi, cependant, la dépendance de l'Égypte envers l'étranger ne se réoriente plus d'une puissance mondiale à une autre, mais cherche plutôt à se diversifier. Les prêts, les dépôts et les investissements proviennent désormais à parts égales de l'Europe, de la Chine, de l'Amérique du Nord, de la Russie et des États du Golfe, tandis que le régime est parvenu jusqu'à présent à concilier les intérêts divergents de ses prêteurs. Néanmoins, il s'agit de se demander si le régime sera en mesure de soutenir sur le long terme sa politique de modernisation et de construction, fondée sur la cession de terres domaniales par le biais de transferts de capitaux de l'étranger, et de nouvelles dettes. Au vu de l'importance du secteur immobilier pour l'économie et la légitimité du pouvoir du régime, ce rapport vise à examiner de plus près les origines et les mécanismes du boom immobilier (chapitre 1), avant de décrire et recenser les projets les plus importants mis en oeuvre par Al-Sissi (chapitres 2 et 3) et d'illustrer comment l'armée a étendu son influence dans le secteur immobilier depuis 2013, afin de déterminer le rôle joué aujourd'hui par l'industrie pour la stabilité du statu quo en Égypte (chapitre 4).

9 Voir F. Hunter, "Egypt under the successors of Muhammad 'Ali", *The Cambridge History of Egypt*, vol. 2, édité par M. W. Daly, Presses universitaires de Cambridge, 1998, pp. 180-97.

1. Transformer le ciment en actifs

Le gouvernement est devenu un agent immobilier qui utilise les terres égyptiennes comme une ressource maximisant le profit, au prix d'une distorsion de l'ensemble du marché du logement.

-Tadamun, 2015¹⁰

Le secteur du logement en Égypte ne cesse de prospérer, au point d'atteindre un record à l'échelle mondiale. Entre 2006 et 2017, 1,27 million de logements ont été construits en moyenne chaque année dans le pays. Cela fait de l'Égypte le troisième plus grand constructeur de logements au monde, après la Chine et l'Inde. Le taux du nombre de logements par habitant est même de loin le plus élevé au monde.¹¹ Cette importante production du secteur est souvent expliquée par la croissance démographique et l'exode rural.¹² Mais en réalité, le boom de la construction est aujourd'hui principalement alimenté par les flux de capitaux spéculatifs et les investissements des familles égyptiennes qui convertissent leurs économies - constamment menacées par la dévaluation de la monnaie - en briques et en ciment, censés garantir des investissements plus sûrs. Les nouveaux projets immobiliers n'ont désormais plus pour objectif premier de fournir des logements, mais constituent des outils pour les investisseurs et les familles aisées pour réaliser des investissements en capital, et un terrain de jeu pour la spéculation.

Le gouvernement construit des villes satellites dans le désert depuis les années 1970, à l'origine pour désengorger les centres-villes densément peuplés. Mais jusqu'à présent, la majorité des habitants de ces villes n'appartiennent qu'aux classes moyennes et supérieures. «Les villes du désert comme Tagamoa el-Khamis sont très inspirées des politiques de développement urbain déployées aux États-Unis, aussi appelées «sub-urbanisation», dans lesquelles des complexes urbains fermés s'enroulent en spirale autour d'une ville», explique le journaliste Mostafa Mohie à RLS. «Ce genre de villes satellites sont désormais très courantes dans le Grand Caire, et sont généralement constituées de maisons séparées au lieu d'immeubles d'habitation, ainsi que de complexes purement résidentiels à faible densité de population».

Pourtant, malgré les efforts soutenus de l'État, cette politique de développement urbain n'a clairement pas répondu aux attentes, en n'attirant que 1,08 % (783 000 personnes) de la population totale de l'Égypte en 2006, et 1,72 % (1,63 million,

10 Planning [in] Justice: Spatial Analysis for Urban Cairo, Cairo: Tadamun, 2015, p. 46, disponible sur https://jadaliyyakms2.koeinbeta.com/Content/uploads/TADAMUNs_Planning_In_Justice_Project.pdf. Consulté le 7 juillet 2022.

11 Voir Shawkat, Egypt's Housing Crisis, p. 24.

12 Alimenté par la politique d'industrialisation de Nasser et les bouleversements consécutifs à la chute de la monarchie dans les années 1950, le taux d'urbanisation de l'Égypte est passé de 34 % en 1947 à 44 % en 1976, mais a augmenté depuis 1986 pour s'établir à 42,2 % en 2017. Ainsi, l'exode rural n'a pas d'impact significatif sur la croissance démographique des villes. Selon Sims, la population du Caire a augmenté principalement en raison de l'expansion des frontières de la ville et de la croissance démographique naturelle. Voir "Infographie : Faits et chiffres du recensement 2017 de la CAPMAS", Mada Masr, 1 octobre 2017, disponible sur <https://www.madamasr.com/en/2017/10/01/news/u/infographic-facts-and-figures-from-capmas-2017-census/>. Consulté le 6 juillet 2022 [En anglais]; Sims, Egypt's Desert Dreams, p. 250.

dont 1,3 million dans le Grand Caire) en 2017.¹³ Néanmoins, et malgré des taux d'inoccupation sans précédent, Al-Sissi développe les nouvelles villes de manière encore plus expansive que ses prédécesseurs. «Aujourd'hui, le désert du Caire fait quatre fois la taille de la capitale, mais abrite moins de 10 % de la population du Grand Caire», explique David Sims à RLS. Le principal moteur de cette dynamique est l'État lui-même, puisque près de 90 % du territoire égyptien est constitué de terres domaniales, en grande partie contrôlées par l'armée. Depuis les années 1970, le gouvernement a systématiquement exploité cette ressource. Cependant, le «délestage intensif des réserves foncières publiques» a non seulement entraîné une «expansion sans précédent des zones urbanisées» en Égypte, mais a aussi largement favorisé la conversion de biens communs en richesses privées.¹⁴

1.1 Les villes du désert en Egypte

Des projets de développement urbain et de mise en valeur des terres dans le désert égyptien sont mis en œuvre depuis le XIXe siècle, mais ce n'est qu'après le coup d'État des Officiers libres mené par Gamal Abdel Nasser en 1952 que cette politique deviendra une quasi-doctrine d'État. Tout comme Al-Sissi de nos jours, le régime de Nasser promettait un nouveau départ et a poussé dès les premiers instants à des réformes socio-économiques, et à une politique de développement destinée à mettre fin une fois pour toutes à la domination étrangère séculaire en Égypte. Dès les années 1950, l'État a commencé à intensifier la construction de logements, car il était urgent de loger les familles attirées dans les villes par la politique d'industrialisation de Nasser, ainsi que les personnes déplacées par la construction du barrage d'Assouan et les guerres de 1956 et 1967. Mais, contrairement aux politiques de logement actuelles, «le logement était reconnu [à l'époque] comme un bien social et était abordable pour la majorité de la population», explique Shawkat.¹⁵ Des projets de sédentarisation dans le désert avaient déjà vu le jour sous Nasser. Mais c'est son successeur, Anwar Al-Sadate, qui allait ouvrir la voie à la percée des villes nouvelles.

En 1974 est publié le «Livre d'Octobre», un plan pour le virage de l'Égypte vers un avenir moderne. Cet objectif devait être atteint, entre autres, par la construction de colonies dans le désert.¹⁶ Au départ, «le réaménagement et l'expansion des villes du canal de Suez et de leur arrière-pays avaient occupé une place de choix en tant que projet national principal du pays»,¹⁷ mais l'attention de la politique de construction du gouvernement s'est rapidement déplacée vers de nouvelles villes dans le désert partiellement industrialisées, dans l'arrière-pays du Caire. Immédiatement après le lancement en 1976 du chantier de la ville du 10 Ramadan (suivant la tendance à utiliser des dates historiques comme noms de villes), le gouvernement annonce la construction de trois autres nouvelles villes (Sadat City, 15 mai, 6 octobre). Six autres

13 Voir Sims, *Egypt's Desert Dreams*, p. 255.

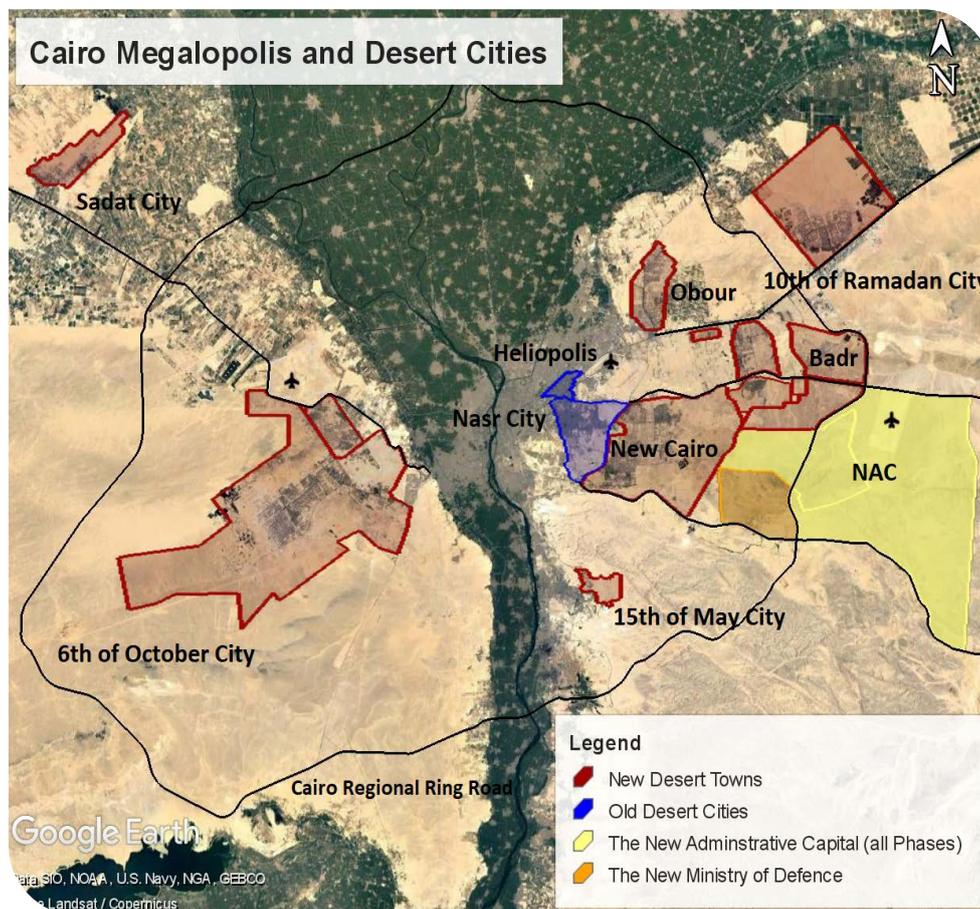
14 Voir Éric Denis, «La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes», *Revue Tiers Monde*, vol. 206, n°2, 2011, disponible sur <https://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2011-2-page-139.htm>. Consulté le 17 octobre 2022.

15 Shawkat, *Egypt's Housing Crisis*, p. 126.

16 Voir Frederick Deknatel, «The Revolution Added Two Years: On Cairo», *The Nation*, 31 décembre 2012, disponible sur <https://www.thenation.com/article/archive/revolution-added-two-years-cairo/>. Consulté le 3 août 2022.

17 Voir Sims, *Egypt's Desert Dreams*, p. 121.

viles seront également construites jusqu'en 1982, dont Borg el-Arab à Alexandrie, et Badr et Obour à l'est du Caire. La loi 59, adoptée en 1979, a fait de l'Autorité publique des nouvelles communautés urbaines (NUCA) une autorité centrale pour le développement de ces villes du désert.¹⁸



© Haider Daoui

Sadat a ainsi déclenché un véritable boom dans le secteur de l'immobilier, et a posé les bases de deux tendances fondamentales qui, aujourd'hui encore, continuent de maintenir la forte croissance du secteur et son approvisionnement constant en nouveaux fonds : le passage des contrats de location aux contrats d'achat, et le siphonnage des milliards de dollars de remises d'Égyptiens vivant à l'étranger, qui continuent à investir une partie importante de leurs économies dans des logements en Egypte. «Tant le gouvernement que le secteur privé capitalisent désormais sur les milliards de pétrodollars des pays du Golfe», car «parmi le million de logements construits par le secteur privé entre 1976 et 1986, la plupart ont été achetés ou financés par les près de deux millions d'Égyptiens qui s'étaient installés dans les États du Golfe dans les années 1970», explique Shawkat. Entre 1976 et 1986, la part des achats immobiliers dans les villes égyptiennes a doublé, passant de 2 à 4 %, pour atteindre 19 % en 2017. Le pourcentage de personnes louant des logements dans les zones urbaines est passé de 60 % à seulement 25 % entre 1976 et 2018.¹⁹

¹⁸ Ibid., p. 139, 145.

¹⁹ Voir Shawkat, *Egypt's Housing Crisis*, pp. 16-20.

1.2 La montée en puissance des promoteurs immobiliers clientélistes

Hosni Moubarak, le successeur de Sadate, intensifiera encore la cession des terres désertiques de l'État. Peu après que l'Égypte et le FMI se soient accordés pour la première fois en 1991 sur un accord de prêt imposant des conditionnalités drastiques, Moubarak nomme Mohamed Ibrahim comme nouveau ministre du Logement en 1993. Avec ce changement, «un mode de développement beaucoup plus 'capitaliste d'État' a été appliqué», et les grandes sociétés immobilières privées sont devenues le nouveau partenaire principal de l'État. Les limites des villes existantes sont largement étendues et de nombreuses villes nouvelles sont construites, car de plus en plus de terrains ont été vendus à des prix dérisoires à «une nouvelle espèce émergente en Égypte, les promoteurs immobiliers oeuvrant pour le compte de sociétés privées».²⁰

À partir du milieu des années 1990, la politique de logement néolibérale de Moubarak prend une ampleur considérable, justifiée une fois de plus par la croissance démographique. «La conquête du désert n'est plus un slogan ou un rêve, mais une nécessité dictée par la spirale de la croissance démographique», déclare Moubarak devant le parlement égyptien en 1996, appelant à «une reconsidération complète de la répartition de la population dans tout le pays».²¹ En fait, il va dès lors transformer entièrement la politique des villes nouvelles en un havre de spéculation, et un terrain de jeu pour les riches et les investisseurs. On annonce la construction de 11 villes nouvelles jusqu'en 1999.

À partir de 2005, les projets de logements sociaux se déplacent également de plus en plus vers les nouvelles villes. La moitié de tous les logements sociaux (500 000) prévus dans le cadre du programme national de logement de Moubarak (2005-2011) devaient être construits dans les villes nouvelles.²² Mais en raison de la hausse des prix des logements, de moins en moins de personnes peuvent y accéder, et sont alors plus que jamais contraintes de se tourner vers le marché informel du logement. De plus, seules les personnes ayant un emploi formel peuvent bénéficier de logements sociaux, et des prêts gouvernementaux octroyés pour l'achat de ces logements. Or, la majorité de la population travaille dans le secteur informel, et se retrouve donc d'emblée exclue de l'accès au logement social.

1.3 Cibles et opportunités manquées

«Depuis plus de cinquante ans, les projets d'aménagement du désert ont consommé des fonds publics et des investissements privés considérables, et cela continue. Pourtant, le désert égyptien est constellé de projets mort-nés, anémiques et ratés», selon l'urbaniste Sims. «Pas un seul des objectifs annoncés de développement dans le désert n'a été atteint, et la plupart sont sérieusement revus à la baisse».²³ La ville du 6 octobre, qui était censée accueillir 5,5 millions de personnes, n'a attiré que 157 135 résidents en 2006, et 348 870 en 2017. Borg el-Arab a été conçue pour accueillir 540 000 personnes, mais en 2017, la ville n'abritait que 43 500 personnes, rapporte Sims, données de recensement à l'appui. L'écart entre l'objectif et la réalité

20 Sims, *Egypt's Desert Dreams*, p. 128.

21 Voir Frederick Deknatel, "The Revolution Added Two Years".

22 Voir David Sims, *Understanding Cairo*, Le Caire/New York, Presses de l'Université américaine du Caire, 2012, p. 80.

23 Sims, *Egypt's Desert Dreams*, p. 3.

est encore plus criant dans les villes nouvelles de Haute-Égypte. De même, les taux d'inoccupation des nouvelles villes sont encore très élevés aujourd'hui, bien que l'afflux de résidents dans les nouveaux lotissements près du Caire ait sensiblement augmenté entre 2006 et 2017. Les populations du 6 octobre et de Sadat City ont plus que doublé en l'espace d'une décennie, tandis que celles de Cheikh Zayed, Ubour et du Nouveau Caire ont triplé, et celle de Shorouq a même quadruplé.

L'échec des villes satellites est dû à leur éloignement, voire leur isolement, et à l'absence de services de santé et d'éducation, d'opportunités d'emploi à proximité et, surtout, de transports publics. Pourtant, il existe des expériences d'expansion urbaine réussies au Caire. La construction d'Héliopolis à partir de 1905 en est un exemple, puisque le quartier s'est d'abord développé à partir du centre, qui a ensuite été relié au vieux centre par des tramways. En 1919, Héliopolis comptait environ 6 800 habitants,²⁴ pour atteindre 24 000 en 1928.²⁵ L'augmentation de la population à Nasr City depuis 1958, et à Salam City et Ain Chams dans les années 1980, a également été plus rapide que les expansions urbaines actuelles, puisque ces trois quartiers ont été construits à proximité immédiate d'infrastructures urbaines.

L'urbaniste David Sims considère quant à lui que la construction du canal de Suez (1860-1869) et des villes de Port Saïd et d'Ismaïlia, spécifiquement construites pour soutenir le développement du canal, constituent un exemple réussi de projet de développement urbain dans le désert. Mais ce n'est que des décennies plus tard que les nouvelles villes ont connu une croissance significative. A la suite de la publication du Document d'octobre 1974, Sadate avait même commencé à mettre en œuvre des plans pour le développement de villes-canaux. Mais «ironiquement, au moment même où ces plans ont été publiés, commençant à susciter un intérêt considérable, le gouvernement égyptien a lancé le programme des villes nouvelles”. Cette décision a porté un coup fatal au projet, ce qui a constitué selon Sims «probablement la plus grande occasion manquée de développer les villes secondaires existantes en Égypte, et de créer des alternatives pertinentes à la surpopulation du Caire».²⁶

1.4 “Un développement infini”

La révolution de 2011 n'a que temporairement interrompu la fièvre immobilière. Depuis la prise de pouvoir d'Al-Sissi, les constructions ont repris de plus belle. La surproduction actuelle de logements de haut standing et les évolutions du marché peuvent également être comprises comme les premiers indices réels de crise dans le secteur. Les prix du marché du logement augmentent tous les ans de manière significative depuis des années et l'État fait de plus en plus grimper les prix, tant pour les logements sociaux que pour ceux correspondant à la tranche de prix moyen.²⁷

24 Voir Mohamed Elshahed, *Cairo since 1900: An Architectural Guide*, Le Caire/New York, Presses de l'Université américaine du Caire, 2020, p. 310.

25 Voir Dina Hussein et Lina Attalah, “Heliopolis: A brave new city” (première publication par l'Université américaine du Caire, 2005), *Mada Masr*, 11 mars 2021, disponible sur <https://www.madamasr.com/en/2021/03/11/feature/economy/heliopolis-a-brave-new-city/>. Consulté le 15 juillet 2022.

26 Sims, *Egypt's Desert Dreams*, p. 119, 148.

27 Voir Shukrallah et Shawkat, “Government policy commodifies housing”.

L'industrie adapte alors ses mécanismes de financement en conséquence²⁸: le gouvernement tente de stimuler le marché des prêts hypothécaires, qui n'a remporté que peu de succès en Égypte jusqu'à présent, avec des taux d'intérêt bas, tandis que les promoteurs immobiliers privés, qui s'appuient principalement sur des contrats d'achat à crédit, ont ajusté leurs plans d'échelonnement et étendu les délais de remboursement de sept à dix ans.²⁹ Entre-temps, le promoteur immobilier UC Development a même proposé en 2021 un plan d'échelonnement allant jusqu'à 25 ans, mais pour des bâtiments commerciaux et des bureaux.



Affiche représentant Al-Sissi lors d'une grande manifestation à Nasr City, au Caire © Sofian Philip Naceur, 2013

Avec de telles mesures, l'industrie vise à attirer des catégories de populations aux revenus toujours plus bas, à sécuriser l'afflux de fonds et à capitaliser sur ce que Shawkat appelle le «mythe de la propriété comme investissement».³⁰ Jusqu'à présent, la stratégie semble porter ses fruits, puisque les familles et les entreprises égyptiennes continuent d'investir dans des terrains et des biens immobiliers «pour lesquels l'on pense que les bénéfices éventuels de la revente seront supérieurs à la fois à l'inflation, et aux retours sur investissements réalisés dans les affaires, les marchés d'actions ou les placements». Cela reste difficile à vérifier, car les informations disponibles sur le marché ne sont pas très précises, et les tendances réelles des prix sont difficiles à identifier, alors qu'«il n'est pratiquement dans l'intérêt de personne de les divulguer».³¹ Les constructions se poursuivent donc allègrement, parfaitement en accord avec

28 Les prix de vente des propriétés au Nouveau Caire et de la ville du 6 octobre ont augmenté de 8 % et 7 % respectivement en 2021 par rapport à l'année précédente, et de 13 % et 7 % en 2019. Voir Khawar Khan, Faraz Ahmad, et Zenah Al Saraeji, "Le marché de l'immobilier au Caire – Bilan de l'année 2021", JLL, 24 janvier 2022, disponible sur <https://www.jll-mena.com/en/trends-and-insights/research/the-cairo-real-estate-market-a-year-in-review-2021>. Consulté le 9 octobre 2022. [En anglais]

29 Voir Beesan Kassab, "How real estate companies in the new capital are targeting the middle class", Mada Masr, 18 août 2021, disponible sur <https://www.madamasr.com/en/2021/08/18/feature/economy/how-real-estate-companies-in-the-new-capital-are-targeting-the-middle-class/>. Consulté le 9 juillet 2022.

30 Entretien avec Yahia Shawkat, Jadaliyya, 15 avril 2021, disponible sur <https://www.jadaliyya.com/Details/42630/Yahia-Shawkat,-Egypt's-Housing-Crisis-The-Shaping-of-Urban-Space-New-Texts-Out-Now>. Last accessed 22 juillet 2022.

31 Sims, *Egypt's Desert Dreams*, pp. 151–52.

le slogan emblématique «Never-Ending Development» (le développement infini) du promoteur immobilier égyptien al-Marasem. Mais un urbaniste et expert immobilier avec lequel nous nous sommes entretenu et souhaitant rester anonyme met déjà en garde contre une saturation du marché :

La vraie question est la suivante : la demande pourra-t-elle suivre cette offre excédentaire ? Un pourcentage important de la demande provient toujours des expatriés égyptiens vivant dans le Golfe. Beaucoup d'entre eux achètent encore des logements neufs en tant qu'investissement familial, sans avoir l'intention de s'y installer de sitôt. Mais dans un marché de plus en plus saturé, de plus en plus de gens veulent voir leur logement achevé.

Entre-temps, le régime a réagi aux distorsions du secteur de l'immobilier et, en août 2021, a obligé les promoteurs à ne pas vendre de logements qui ne soient pas au moins à 30% achevés. Auparavant, les entreprises pouvaient percevoir des acomptes et des premiers versements avant même le début de la construction d'un projet. Pour Yezid Sayigh, membre du think tank libéral Carnegie Middle East Center, il s'agit de "reconnaître de façon implicite les risques de surproduction et de surchauffe du marché immobilier".³² Peu de temps auparavant, la banque centrale égyptienne avait pour la première fois autorisé l'octroi de prêts aux promoteurs immobiliers pour l'achat de terrains, prétendument pour soutenir les fonds des entreprises.³³ Mais ce faisant, le gouvernement risque d'alimenter la spéculation foncière, car la possession d'un terrain en Égypte n'est pas taxée, et les augmentations des prix de vente de terrains dépassent généralement les taux de prêt locaux.

En 2020, le ministère du Développement local a déjà suspendu pour une durée de six mois la délivrance de permis pour les logements privés nouvellement construits, et pour l'agrandissement des logements déjà construits au Caire et à Alexandrie. Les projets gouvernementaux et les projets de construction dans les villes nouvelles n'étaient pas concernés par la réglementation.³⁴ Bien que le moratoire ait été levé la même année, de plus en plus de personnes attendent la délivrance de permis par les autorités pour construire ou agrandir leur maison dans certains quartiers des classes moyennes et supérieures du Caire, parfois depuis des années, comme l'ont rapporté des particuliers et des courtiers immobiliers à RLS. En 2020, le gouvernement a également publié un nouveau code du bâtiment imposant des exigences plus restrictives sur la hauteur des nouveaux bâtiments et la distance à respecter entre eux. Mais le nouveau code complexifie les procédures d'approbation des permis, et les place sous le contrôle direct de l'Autorité de génie militaire. Ces mesures visent à stimuler la demande dans les villes nouvelles, mais aussi et surtout à assurer le succès du projet le plus ambitieux d'Al-Sissi : la nouvelle capitale administrative.

32 Voir Yezid Sayigh, "Retain, Restructure, or Divest? Policy Options for Egypt's Military Economy" Carnegie Middle East Center, 31 janvier 2022, disponible sur <https://carnegie-mec.org/2022/01/31/retain-restructure-or-divest-policy-options-for-egypt-s-military-economy-pub-86232>. Consulté le 18 juillet 2022.

33 Voir "Egypt: New Cities and Mega Projects", Oxford Business Group, 29 juin 2022, disponible sur https://oxfordbusinessgroup.com/sites/default/files/blog/specialreports/963339/EG22_New_Cities_and_Mega_Projects.pdf. Consulté le 25 juillet 2022.

34 Voir "Egypt to allow resumption of construction activities after four-month suspension", Ahram Online, 28 septembre 2020, disponible sur <https://english.ahram.org.eg/NewsContent/1/64/386122/Egypt/Politics-/Egypt-to-allow-resumption-of-construction-activiti.aspx>. Consulté le 18 juillet 2022.

2. La nouvelle capitale administrative, projet visionnaire ou mirage ?

Je ne me soucie pas des travailleurs, nous avons besoin de leur expérience [celle de l'entreprise chinoise qui construit le quartier central des affaires de la NCA], ils sont très rapides.

-Khaled Hussein, 2021

Parfois, les programmes électoraux méritent d'être lus attentivement. En ce sens, le programme électoral d'Al-Sissi publié une semaine seulement avant l'élection présidentielle de 2014³⁵ a certainement pu attirer l'attention du lecteur, car sa «vision de l'avenir» prévoyait non seulement la construction de 20 000 écoles et la récupération de quatre millions de feddan³⁶ de terres, mais annonçait également la construction de 22 nouvelles villes industrielles, 25 villes touristiques, huit aéroports et trois ports.³⁷ L'extension du Grand Caire en direction de Suez devait être «sans précédent».³⁸ Ce qui ressemblait au départ à une succession de promesses de campagne démesurées s'est toutefois avéré être une annonce quasiment conforme aux politiques menées par Al-Sissi depuis lors. Dès sa première année à la tête du pays, ce dernier a affirmé sans détour son penchant pour les mégaprojets excessivement coûteux et aux retombées économiques discutables.

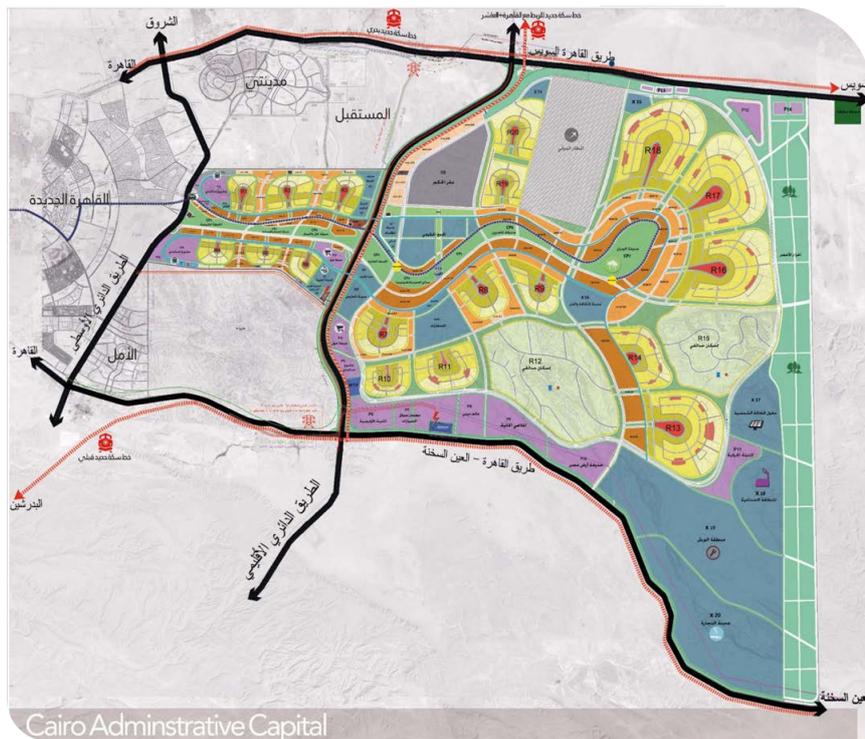


Schéma directeur de la nouvelle capitale administrative © ACUD

35 Voir "Sisi campaign posts brief program on new website", Mada Masr, 21 mai 2014, disponible sur <https://www.madamasr.com/en/2014/05/21/news/u/sisi-campaign-posts-brief-program-on-new-website/>. Consulté le 8 septembre 2022.

36 Le feddan est une unité de superficie agraire utilisée seulement en Égypte, au Soudan, à Oman et en Syrie. Un feddan équivaut à 4 200 mètres carrés.

37 Voir "Vision for the future", site officiel de la campagne électorale d'Al-Sissi de 2014 (le site n'est plus en ligne), Wayback Machine Internet Archive, disponible sur [web.archive.org/web/20140525202100/http://www.sisi2014.net/en/content.php?ID=2](http://www.sisi2014.net/en/content.php?ID=2). Consulté le 8 septembre 2022.

38 Sims, Egypt's Desert Dreams, p. 63.

Dès 2014, Al-Sissi avait ordonné la construction d'un deuxième canal de navigation parallèle à l'ancien dans la section sud du canal de Suez. Peu avant l'achèvement du projet, le régime a dévoilé un autre mégaprojet, bien plus ambitieux. Lors d'une conférence réunissant des investisseurs à Charm el-Cheikh en mars 2015, Mostafa Madbouly, alors ministre du Logement et actuel Premier ministre, a annoncé la construction d'une nouvelle capitale administrative (NCA). Cette capitale comprendrait 21 quartiers résidentiels pour 6,5 millions de personnes (1,5 million dans la première phase du projet), un quartier gouvernemental et diplomatique, des installations sportives, une cité culturelle, un pôle technologique, un quartier bancaire et d'affaires, des centaines de mosquées et d'églises, et des espaces verts à perte de vue. Un nouvel aéroport et une centrale électrique au gaz construits par le groupe allemand Siemens étaient déjà achevés en 2017, rendant la ville presque totalement indépendante du reste du pays en termes de liaisons de transport internationales et de sécurité énergétique.

L'objectif affiché du projet était de réduire les embouteillages et la surpopulation dans le Grand Caire, comme l'avait alors déclaré Madbouly. Al-Sissi et les représentants de la Capitale administrative pour le développement urbain (Administrative Capital for Urban Development - ACUD, contrôlée à 51 % par les militaires et à 49 % par la NUCA sous la tutelle du ministère du Logement), une société créée en 2016 spécifiquement pour la construction de la NCA, avaient d'abord affirmé à plusieurs reprises que la nouvelle capitale accueillerait «tous les Égyptiens».³⁹ Mais il est désormais clair pour tout le monde quelles sont les populations ciblées par le projet. Avec la NCA, Al-Sissi érige un véritable «rideau de fer» entre la majorité de la population égyptienne à faibles revenus, et les riches élites. Il faut alors regarder vers la révolution de 2011 pour comprendre la principale raison expliquant les dimensions vertigineuses de la capitale et le rythme auquel elle se construit.

2.1 Recyclage des ambitions urbanistiques

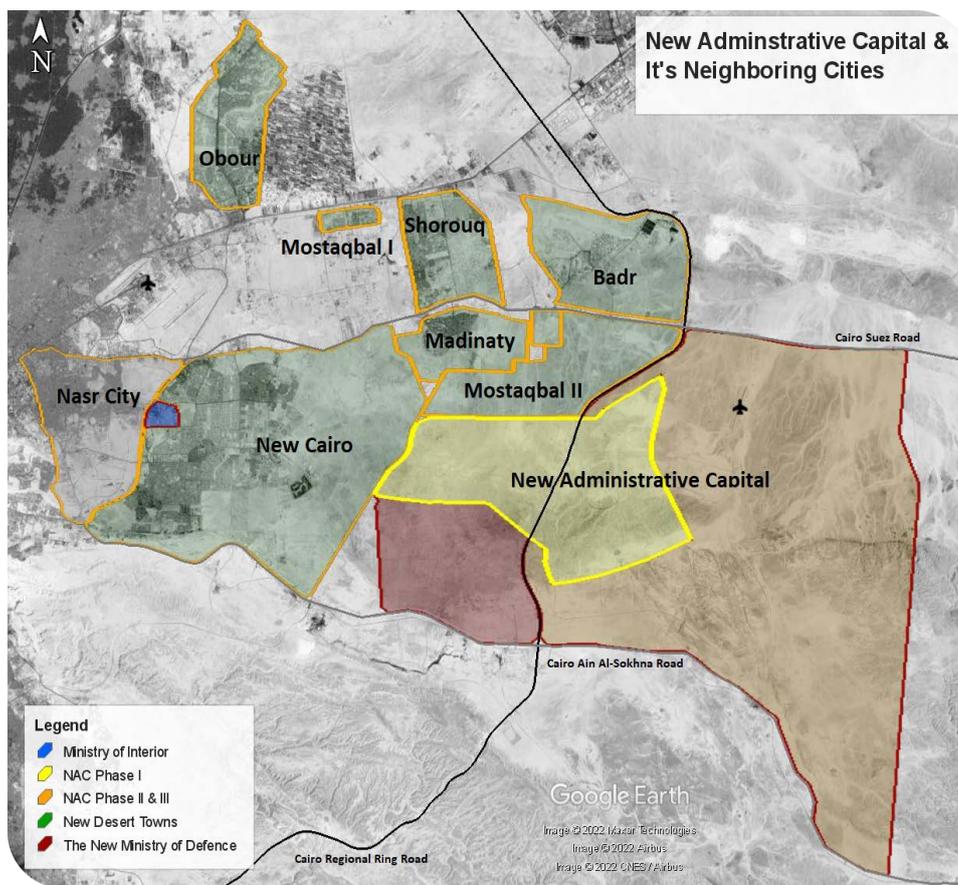
L'idée de construire un nouveau siège pour le gouvernement est loin d'être nouvelle. Moubarak, Sadate et Nasser ont tous imaginé des plans visant à déplacer les ministères et les agences gouvernementales du centre du Caire vers la périphérie de la région métropolitaine. Alors que le régime de Nasser considérait Nasr City comme un site potentiel pour une «nouvelle capitale politique» dans les années 1960,⁴⁰ Sadate entendait installer le nouveau centre administratif du pays à Sadat City, baptisée par son propre nom, et avait même commencé à transférer le ministère de la Reconstruction dans la nouvelle ville en construction depuis 1978. Mais à l'époque, les employés du ministère menacent alors de faire grève. Le déménagement est annulé et le projet disparaîtra jusqu'en 2007.⁴¹ Cette année-là, un nouveau plan directeur officiel pour le Grand Caire voit le jour. L'un des volets de la «Vision du Caire 2050», un recueil d'idées de mégaprojets plus ou moins délirants, concernait la construction d'un nouveau quartier gouvernemental entre le Nouveau Caire et

39 Sofian Philip Naceur, "Menschenleere Millionenstadt mitten in der Wüste", *Wochenzeitung*, 7 February 2019, disponible sur woz.ch/1907/bauboom-in-aegypten/menschenleere-millionenstadt-mitten-in-der-wueste. Consulté le 1 septembre 2022.

40 Mohamed Elshahed, *Cairo since 1900: An Architectural Guide*, p. 39.

41 Voir David Sims, *Understanding Cairo*, p. 57.

Nasr City.⁴² Mais avant que le régime ne puisse s'engager plus avant dans le projet, Moubarak est renversé en 2011.



© Haider Daoui

La vision d'Al-Sissi pour l'avenir n'est donc rien d'autre qu'une série d'idées de projets déjà connues, et qui sont maintenant simplement mises en œuvre dans une version revisitée et à plus grande échelle. Aucun des grands projets d'Al-Sissi ne bénéficie d'un soutien aussi marqué que celui de la NCA, et ce pour une bonne raison. Pour le régime, la révolution a constitué un tournant majeur qui ne doit en aucun cas se répéter. La nouvelle capitale sert cet objectif, en permettant aux élites étatiques et économiques, en cas de nouveau soulèvement, d'attendre patiemment dans leur nouvelle forteresse que la tempête dans les rues du Caire s'apaise. La NCA se fondera parfaitement dans l'architecture urbaine du Grand Caire, qui repose de plus en plus sur la ségrégation socio-spatiale, puisqu'elle sera entouré d'une véritable zone tampon constituée de quartiers pour les classes supérieures comprenant le Nouveau Caire, Madinaty, Shorouq et Mostakbal. En parallèle, Mostakbal II, dont la construction a été annoncée en 2022 et qui sera située entre la NCA et Madinaty, est une autre ville conçue pour plus d'un million de personnes.⁴³ Avec la construction de cette ville nouvelle et de la NCA, l'est du Caire se transformera irrévérablement en une île close destinée aux élites.

42 Voir "Cairo vision 2050", UN Habitat, disponible sur mirror.unhabitat.org/downloads/docs/8635_42944_AymanEl-hefnawi.pdf. Consulté le 27 juillet 2022.

43 Voir "El-Mostakbal City", El-Mostakbal Urban Development, disponible sur <https://mostakbal-re.com/>. Consulté le 22 septembre 2022.

2.2 Une forteresse urbaine en construction

Pendant ce temps, les travaux de l'immense chantier progressent à un rythme effréné. Depuis 2015, le nouveau quartier gouvernemental (les ministères, le siège du gouvernement, le palais présidentiel et le parlement), des centaines de kilomètres d'autoroutes et de routes, une cathédrale copte, le nouvel aéroport international de la capitale, une centrale électrique au gaz fossile, un complexe hôtelier et de conférences, le gigantesque ministère de la Défense, d'innombrables ponts ainsi que plusieurs quartiers résidentiels ont été achevés. Les plateformes de réseaux sociaux comme Facebook, Twitter et Instagram sont inondées d'images reluisantes de grands chantiers de construction, documentant l'avancement et l'étendue des travaux. Le régime fait de la construction de la NCA un spectacle permanent.

Les responsables de la construction sont l'ACUD, la NUCA et l'Organisation des projets de services nationaux (NSPO) dirigée par l'armée qui, sous la houlette d'Al-Sissi, est devenue l'un des acteurs les plus importants au sein du véritable empire de la construction géré par l'armée, et qui gère d'innombrables projets d'infrastructure dans tout le pays. La liste des entreprises immobilières et de construction travaillant pour la construction de la NCA ressemble à un palmarès de l'industrie égyptienne de la construction : outre l'entreprise publique Arab Contractors, les géants privés de l'immobilier Talaat Moustafa Group, Orascom, Hassan Allam et Palm Hills Development construisent des immeubles les uns après les autres dans la nouvelle capitale.⁴⁴



Khaled Hussein (ACUD) sur le site de la construction de la NCA © Sofian Philip Naceur, 2018

Mais les méthodes effectives de financement du mégaprojet restent floues. Les rares informations délivrées au public par l'ACUD ou d'autres sources sont pour la plupart contradictoires. Les responsables du gouvernement, de l'armée et de l'ACUD ne cessent d'assurer au public que la construction ne coûtera rien à l'État et qu'elle ne pèse pas sur le budget national, alors que le pays est considérablement endetté. Au lieu de cela, les travaux d'infrastructure de la NCA sont financés par les revenus des ventes de terrains aux promoteurs immobiliers, et aux gouvernements étrangers qui achètent des terrains pour construire leurs nouvelles ambassades dans la nouvelle capitale, déclarait Khaled Hussein, porte-parole de l'ACUD, dans une interview en 2021. Mais les choses ne semblent pas aussi simples.

44 Voir "New Capital City", ACUD, disponible sur newcapital.city/new-administrative-capital/. Consulté le 15 septembre 2022.

Le projet semble être financé principalement par la vente de terrains de l'État à des promoteurs immobiliers privés, par la vente de logements par des sociétés immobilières appartenant à l'État telles que la NUCA, ainsi que par d'importants emprunts auprès de l'étranger.⁴⁵ Mais les introductions en bourse sont également considérées comme une potentielle future source de financement. La vente d'actions de l'ACUD est même envisagée.⁴⁶ En outre, Al-Sissi a annoncé à la mi-2022 que l'ACUD facturerait désormais à l'État plus de 200 millions de dollars américains de loyer mensuel⁴⁷ pour la location de ses bureaux. Environ 20 % du coût total du mégaprojet est couvert par des prêts contractés à l'étranger; la Chine fournit à elle seule un prêt de 4,5 milliards de dollars.⁴⁸ Le quartier d'affaires, construit par la China State Construction Engineering Corporation (CSCEC) et composé de 20 buildings, est également financé par des bailleurs internationaux. Environ 85 % du coût total de 3 milliards de dollars prévu pour la construction du quartier d'affaire sont garantis par des prêts de banques chinoises.⁴⁹



Quartier des affaires de la nouvelle capitale administrative © Sofian Philip Naceur, 2021

Pendant ce temps, la construction de ce quartier progresse rapidement. Selon Hussein, plus de 200 000 ouvriers travaillent chaque jour sur le chantier de la NCA, tandis que la construction

45 Deux sociétés étatiques - Capital Residence et City Edge Developments - construisent des biens immobiliers de luxe dans la NCA. Voir Shawkat, *Egypt's Housing Crisis*, p. 173.

46 Voir Mirette Magdy, "Egypt readies what may be its biggest IPO as capital emerges", *Bloomberg*, 15 août 2021, disponible sur <https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-08-15/egypt-readies-what-may-be-its-biggest-ipo-as-new-capital-emerges>. Consulté le 8 juillet 2022.

47 Voir Stephan Roll, "Kredite für den Präsidenten", *SWP*, septembre 2022, disponible sur <https://www.swp-berlin.org/en/publication/kredite-fuer-den-praesidenten>. Consulté le 9 octobre 2022.

48 Voir Aidan Lewis et Mohamed Abdellah, "Egypt's new desert capital faces delays as it battles for funds", *Reuters*, 13 mai 2019, disponible sur <https://www.reuters.com/article/us-egypt-new-capital/egypts-new-desert-capital-faces-delays-as-it-battles-for-funds-idUSKCN1SJ10I>. Consulté le 14 juillet 2022.

49 Voir Sean Mathews, "The competition for Egypt: China, the West, and megaprojects", *Al Jazeera*, 15 mars 2021, disponible sur <https://www.aljazeera.com/news/2021/3/15/the-competition-for-egypt-china-the-west-and-mega-projects>. Consulté le 18 juillet 2022.

du quartier d'affaires a parfois mobilisé jusqu'à 9 000 ouvriers par jour.⁵⁰ Les conteneurs d'habitation entourés de clôtures présents sur le chantier de ce quartier suscitent toutefois des interrogations quant aux conditions de travail sur le site de la CSCEC, interrogations que le porte-parole de l'ACUD, Hussein, a encore alimentées par ses remarques particulièrement grotesques formulées lors d'une interview en 2021 :

C'est la politique de l'entreprise chinoise [de faire venir des travailleurs de Chine]. D'ailleurs, j'ai entendu dire que la plupart [des travailleurs] sont des prisonniers, ils purgent leur peine de prison ici, le gouvernement chinois les a envoyés en mission. C'est ce que j'ai entendu, mais je ne suis pas sûr.

2.3 Connecter la forteresse

Le régime d'Al-Sissi ne cesse de vanter les mérites de la NCA en faisant référence à son emplacement favorable. Située entre la route de Suez et la route de Sukhna, non loin des plages de la mer Rouge et des zones économiques spéciales installées le long du canal de Suez, la ville est proche à la fois du sud du Sinaï et du Caire. Cela fait déjà longtemps que les anciennes autoroutes autour du site de la NCA ont été transformées en méga-autoroutes et reliées à la nouvelle capitale. La ville du Caire est elle-même reliée à la nouvelle capitale par tous les moyens possibles, à grand renfort de démolitions, de relocalisations et de constructions en cours depuis des années. «La construction d'un nombre incalculable d'autoroutes, de routes et de couloirs dans de nombreux quartiers du Caire, en particulier à Nasr City et à Héliopolis, vise à relier tous les grands quartiers des classes moyennes et supérieures à la nouvelle capitale», explique Mostafa Mohie, journaliste. Au nord du Caire, autour de l'île de Warraq sur le Nil, aucun effort n'est épargné après la construction du pont Rod el-Farag en 2018. Mais les activités de démolition et de construction dans les quartiers environnants ne sont pas seulement destinées à alimenter l'industrie immobilière et à gentrifier le centre-ville du Caire et ses environs, car «l'axe Rod el-Farag est un projet stratégique créant un corridor pour relier Ain Sokhna à la nouvelle capitale, ainsi que la côte nord d'el-Alamein», explique Mohie.

En parallèle, le développement des transports publics se poursuit à un rythme soutenu. Une quatrième ligne de métro, actuellement en construction, reliera le Nouveau Caire et le plateau de Gizeh, tandis que deux projets de lignes ferroviaires relieront la nouvelle capitale au réseau de transport public du Caire. Le train léger sur rail, construit par la RATP française, est censé assurer le transport pour les populations des villes satellites situées au nord-est du Caire jusqu'à la NCA (des stations ont été construites dans les villes de 10 Ramadan, Obour, Shorouq et Badr), et à assurer les correspondances avec le métro à la station de transit Adly Mansour, récemment construite près de Salam City.⁵¹ De plus, deux lignes de monorail sont en cours de création, reliant la nouvelle capitale au centre ville et la ville du 6 octobre à Gizeh. Avec une longueur totale de 99 kilomètres, ce projet ferroviaire de 4 milliards de dollars est l'une des plus longues lignes de monorail au monde. Son exploitation et sa maintenance ont été confiées au groupe français Alstom pour les trente prochaines années.⁵²

50 Voir "In Egypt's new capital, Chinese firm races against COVID-19 to raise skyscraper", Global Times, 8 octobre 2021, disponible sur <https://www.globaltimes.cn/page/202110/1235811.shtml>. Consulté le 25 juillet 2022.

51 Voir "RATP Dev Mobility Cairo remporte le contrat d'exploitation et de maintenance du train électrique", RATP Dev, mars 2021, disponible sur <https://ratpgroup.com/fr/news/ratp-dev-mobility-cairo-remporte-le-contrat-dexploitation-et-de-maintenance-du-train-electrique-lrt-10-ramadan-nouvelle-capitale-administrative/>. Consulté le 8 juillet 2022.

52 Voir "The Monorail story for Greater Cairo", Alstom, disponible sur <https://www.alstom.com/monorail-story-greater-cairo>. Consulté le 8 juillet 2022.

L'objectif principal du train léger est d'assurer le transport des employés du gouvernement vers la nouvelle capitale. Après tout, étant donné la distance séparant la NCA des anciens ministères, le déménagement de l'ensemble du gouvernement vers la nouvelle capitale est une tâche qui ne doit pas être sous-estimée. C'est pourquoi le gouvernement offre deux options à ses dizaines de milliers de fonctionnaires, comme l'explique Khaled Hussein : des allocations mensuelles pour les frais de transport, ou bien l'achat hautement subventionné d'un appartement dans la nouvelle ville de Badr, située juste au nord de la NCA. 33 000 appartements y ont déjà été attribués, dont 13 000 sont terminés et 20 000 autres sont en construction.⁵³ En revanche, bien que les billets de train soient subventionnés, le monorail a peu de chances d'être utilisé par les travailleurs effectuant la navette entre les deux villes, étant donné le prix encore élevé des billets et la durée du trajet. «En réalité, une fois terminé et opérationnel, le monorail pourrait devenir une énième icône ou monument moderne du Grand Caire, semblable à la tour du Caire ou à la Iconic Tower érigée dans la nouvelle capitale», déclare Mohie. Mais David Sims n'en reste pas moins dubitatif, car les monorails sont connus pour être «très chers par rapport aux autres systèmes ferroviaires, et ne fonctionnent pas de manière fluide».

53 Voir Rana Mamdouh, "Living outside the city walls", Mada Masr, 7 avril 2022, disponible sur <https://www.madamasr.com/en/2022/04/07/feature/politics/living-outside-the-city-walls-the-process-of-transferring-civil-servants-to-the-new-capital/>. Consulté le 8 juillet 2022.

3. De El-Alameïn à NEOM, une nouvelle mégalopolis

Quand le président a pris le pouvoir, le pays était en train de s'effondrer, et le secteur privé n'était pas intéressé à y investir, donc il a dû lancer un plan Marshall.

-Sahar Nasr, 2018⁵⁴

La construction de la nouvelle capitale administrative n'est pas la seule entreprise de grande envergure pour Al-Sissi, puisque le régime poursuit d'innombrables autres mégaprojets, simultanément et dans tout le pays, dans les domaines du logement et du développement urbain, du tourisme, de l'énergie, des transports, de l'agriculture et de l'industrie. Outre l'expansion à grande échelle d'Alexandrie et la construction d'un autre quartier de loisirs pour les plus riches à el-Alamein, de grandes zones économiques spéciales sont en cours de création le long du canal de Suez, à Ain Sokhna et dans la vallée du Nil. Dans le Sinaï, à l'ouest du delta, et dans les déserts de Haute-Égypte, de gigantesques programmes de récupération des terres sont mis en place, tandis que de nouvelles villes poussent encore dans tout le pays. Au total, 37 villes nouvelles sont prévues, dont 17 sont déjà en cours de construction.⁵⁵

Une fois de plus, il s'agit de recycler des projets conçus il y a déjà longtemps. Une stratégie pour le déploiement massif de la politique des villes nouvelles a déjà été présentée à la fin des années 1990, tandis que des propositions de développement à grande échelle et de projets agricoles sur la côte nord et dans le delta occidental ont été soutenues pas plus tard qu'en 2010.⁵⁶ Certaines de ces ébauches de projets sont actuellement en cours d'implémentation, et prennent alors la forme d'une gigantesque ceinture urbaine qui s'étend autour du delta du Nil, d'El-Alameïn au Caire en passant par Alexandrie et le delta occidental, puis vers l'est jusqu'à Ain Sokhna, New Galala et la zone économique du canal de Suez. A cela s'ajoutent Charm el-Cheikh et le sud du Sinaï, qui doivent être reliés à la mégapole NEOM dont la construction est envisagée par l'Arabie saoudite. Al-Sissi est en train de transformer Le Caire en mégapole, et a l'intention de la relier aux pays voisins, à savoir le Soudan, la Libye et l'Arabie saoudite, par des lignes ferroviaires transfrontalières.⁵⁷ Mais ce qui apparaît comme un envol spectaculaire vers un avenir moderne pourrait n'être qu'un mirage, car la frénésie de construction, alimentée par la spéculation et la soif de profits, fausse non seulement l'économie et le système bancaire, mais fait également grimper le taux d'endettement de l'Égypte à un rythme alarmant, car d'innombrables nouveaux projets d'infrastructure sont financés par des prêts.

54 Voir Eleonora Vio, "Can Sisi turn around Egypt's economy with mega projects?" TRT World, 6 juillet 2018, disponible sur <https://www.trtworld.com/magazine/can-sisi-turn-around-egypt-s-economy-with-mega-projects--18718>. Consulté le 9 octobre 2022.

55 Voir Karima Abdel-Ghani, "Building Egypt's 4G cities", Ahram Online, 29 juin 2021, disponible sur <https://english.ahram.org.eg/News/416262.aspx>. Consulté le 9 juillet 2022.

56 En 1997, la NUCA a publié une liste de 44 villes nouvelles à proposer jusqu'en 2017, ciblant une population totale de 6,7 millions de personnes (60 000 à 400 000). Voir Sims, *Egypt's Desert Dreams*, p. 56, 130.

57 Voir Tom Dobbins, "What's the difference between a Megacity, a Metropolis, a Megalopolis and a Global City?" Arch Daily, 20 juin 2018, disponible sur <https://www.archdaily.com/896568/whats-the-difference-between-a-megacity-a-metropolis-a-megalopolis-and-a-global-city>. Consulté le 20 juillet 2022.

3.1 La nouvelle Route de la soie égyptienne

Aussitôt après sa prise de pouvoir, Al-Sissi a commencé à poser les bases de sa «vision» en développant les routes et autoroutes. Entre 2014 et 2020, plus de 7 000 kilomètres de routes auraient été construits ou réaménagés à travers le pays, principalement par l’Autorité de génie de l’armée ou la NSPO. Les réseaux ferroviaires sont également modernisés à grande échelle. En 2021, le gouvernement a signé un premier contrat avec Siemens pour la construction d’un réseau ferroviaire à grande vitesse sur une longueur totale de 2 000 kilomètres, pour un montant de 23 milliards de dollars. Le premier tronçon, d’une valeur de 4,5 milliards de dollars et d’une longueur de 660 kilomètres, doit relier Ain Sokhna à la nouvelle capitale et cette dernière à Alexandrie, el-Alamein et Marsa Matruh. Deux autres tronçons, reliant la ville du 6 octobre à Assouan (1 100 kilomètres) et Louxor à Hurghada (225 kilomètres), doivent suivre dans une phase ultérieure du projet.⁵⁸ Le monopole de l’État sur le transport ferroviaire ayant été assoupli en 2018, et les entreprises privées étant depuis autorisées à construire, entretenir et exploiter des lignes de chemin de fer, Siemens s’est vu attribuer un contrat d’exploitation et d’entretien du projet de train pour les quinze prochaines années.⁵⁹



© Haider Daoui

58 Voir “Siemens Mobility unterzeichnet historischen Vertrag für schlüsselfertiges Bahnsystem in Ägypten im Wert von 3 Milliarden US-Dollar”, Siemens Mobility, 21 septembre 2021, disponible sur <https://press.siemens.com/global/de/pressemitteilung/siemens-mobility-unterzeichnet-historischen-vertrag-fuer-schlusselfertiges>. Consulté le 8 juillet 2022.

59 Voir Mohamed Hegazy, “Egypt transport policies 2014–2021”, Arab Reform Initiative, 2022, disponible sur <https://s3.eu-central-1.amazonaws.com/storage.arab-reform.net/ari/2022/04/04160053/2022-03-EN-EgyptPolicyDialogues-Egypt-transport-policies-2014-2021.pdf>. Consulté le 12 juillet 2022.

En parallèle, le gouvernement prévoit de déployer une ligne de chemin de fer entre la ville d'Assouan et le Soudan,⁶⁰ ainsi qu'une ligne reliant Marsa Matruh à Benghazi, à l'est de la Libye. D'autres lignes domestiques sont également à l'étude, notamment une ligne ferroviaire entre Port Saïd, Damiette et Alexandrie, et une autre entre Marsa Matruh et Siwa.⁶¹ Dans le delta du Nil et dans la zone du canal, les anciennes lignes sont modernisées et prolongées. La construction d'un pont entre Charm el-Cheikh, dans le sud du Sinaï, et l'Arabie saoudite fait l'objet d'une controverse publique depuis les années 1990, mais au vu des plans ambitieux de Riyad pour la création de NEOM, elle pourrait débiter très prochainement.



Al-Sissi au Caire en compagnie de l'ancienne chancelière allemande Angela Merkel, et de Joe Kaeser, ancien PDG de Siemens.

© Sofian Philip Naceur, 2017

Les ports, les aéroports et les zones industrielles sont également en plein essor. S'inspirant du modèle de développement global de la Chine, le régime d'Al-Sissi met en place un réseau moderne d'infrastructures industrielles et de transport dans toute l'Égypte, afin de renforcer la position du pays en tant que hub de fret régional et international. Après les aéroports qui ont été modernisés dans tout le pays, l'Égypte fait agrandir les ports de Dakhleya et d'Alexandrie, en coopération avec l'opérateur portuaire Hutchison Ports, basé à Hong Kong, à qui a été attribuée une concession de 38 ans pour un terminal à conteneurs à Abu Qir.⁶² Les ports d'Ain Sokhna, de Port Saïd et de Suez ont également été agrandis et, à l'instar de la Zone économique du canal de Suez (SCEZ), qui constitue la pièce maîtresse des ambitieux projets d'industrialisation d'Al-Sissi, devraient permettre d'intensifier le trafic de marchandises entre la Méditerranée et la mer Rouge, et attirer les investissements étrangers vers les nouveaux

60 Voir "Suspension bridge across Lake Nasser will connect Egypt to Sudan by train as part of Cairo to Cape Town rail network", *The New Arab*, 15 juin 2021, disponible sur <https://english.alaraby.co.uk/news/railway-across-lake-nasser-connect-cairo-khartoum>. Consulté le 8 juillet 2022.

61 Voir "Railway network connecting Egypt and Libya to be built by 2024", *Libyan Express*, 27 janvier 2022, disponible sur <https://www.libyanexpress.com/railway-network-connecting-egypt-and-libya-to-be-built-by-2024/>. Consulté le 8 juillet 2022.

62 Voir Marcus Hand, "Hutchison Ports inks agreement with Egyptian navy for \$730 million container terminal", *Seatrade Maritime News*, 31 août 2020, disponible sur <https://www.seatrade-maritime.com/ports-logistics/hutchison-ports-inks-agreement-egyptian-navy-730m-container-terminal>. Consulté le 18 juillet 2022.

pôles industriels. Bien que l'expansion de la SCEZ n'ait pas encore répondu aux attentes,⁶³ pas plus tard qu'en 2022 a été annoncée la construction d'une nouvelle ville industrielle : Tarboul, près de Fayoum, au sud du Caire.⁶⁴

3.2 L'extension du péri-urbain

La construction de la NCA, les expansions urbaines autour du Caire et les projets de récupération des terres à l'ouest du delta du Nil transforment progressivement la mégapole du Caire en mégalopole. Cette transformation rapide du Grand Caire et des gouvernorats alentours estompe déjà les limites entre zones urbaines et périurbaines. La construction de nouvelles autoroutes et de lignes ferroviaires à grande vitesse entre El-Alamein, Alexandrie, Le Caire, la nouvelle capitale et Ain Sokhna rapproche déjà sensiblement la mer Rouge et la côte nord du Grand Caire. Les lignes bougent entre les zones urbaines et périurbaines du Caire.

Dans le cadre du projet de récupération de 4 millions de feddan, les cercles de culture situés dans le delta occidental du Nil sont récupérés les uns après les autres, et deux autres luxueux espaces dédiés aux super-riches sont en cours de construction à New Galala sur la mer Rouge, et à el-Alamein sur la Méditerranée. La ville de New Alamein en particulier est une priorité pour le régime, et attire déjà d'énormes investissements égyptiens et étrangers. Un nouveau palais présidentiel y a déjà été achevé. La construction d'une centrale nucléaire à Dabaa par l'entreprise publique russe Rosatom, dont l'accord de principe a été passé en 2017 et qui a été financée par un prêt de 25 milliards de dollars, a finalement débuté en 2022.

3.3 La marchandisation du Sinaï

Pendant ce temps, le sud du Sinaï est en train de se transformer en une oasis hermétiquement close pour les touristes égyptiens et étrangers. Il y a quelques années, la station touristique de Charm el-Cheikh était presque entièrement fermée par un mur de béton entourant la ville, tandis que de plus en plus d'investissements en provenance d'Arabie saoudite et du Golfe affluent dans le sud de la péninsule dans le cadre de la construction de NEOM. Le régime d'Al-Sissi utilise de plus en plus Charm el-Cheikh comme lieu d'accueil de sommets politiques, de conférences internationales et d'événements majeurs, tels que la prochaine COP27.

Alors que les activités de construction dans le sud du Sinaï pendant l'ère Mubarak étaient presque exclusivement liées à Charm el-Cheikh, tout le sud de la péninsule est désormais en cours d'aménagement depuis 2013. Les anciennes routes en mauvais état entre Suez, Charm el-Cheikh, Dahab et Sainte-Catherine ont été remplacées par de nouvelles routes ou autoroutes. En parallèle, les petites villes de Taba, Nuweiba et Dahab, sur le golfe d'Aqaba, ainsi que Sainte-Catherine, connue pour son monastère très ancien, sont également de

63 Les entreprises des Émirats arabes unis investissent massivement dans les zones économiques de Port Saïd Est et d'Ain Sokhna, mais le plus gros accord d'investissement jamais conclu dans la zone économique spéciale et à Port Saïd Est, avec la Russie et d'une valeur de 7 milliards de dollars, est actuellement suspendu en raison de la guerre en Ukraine. Voir "Egypt allocates ports operator DP World industrial plot in Suez Canal Zone", *Ahram Online*, 19 November 2019, disponible sur <https://english.ahram.org.eg/NewsContent/3/12/356253/Business/Economy/Egypt-allocates-ports-operator-DP-World-industrial.aspx>. Consulté le 7 juillet 2022.

64 Voir "Tarboul – The industrial city of Egypt", *GV Investments*, mai 2022, disponible sur https://tarboul.com/wp-content/uploads/2022/05/tarboul-brochure__compressed.pdf. Consulté le 22 juillet 2022.

plus en plus visées par des projets de développement urbain.⁶⁵ Si les plans pour de gros projets de développement urbain à Dahab sont toujours en berne, Sainte-Catherine s'est déjà transformée depuis 2021 en un grand chantier de construction. Le projet financé par la NUCA dans la ville classée au patrimoine mondial de l'UNESCO «vise à tirer parti de l'importance de la ville pour les fidèles des trois religions monothéistes - l'islam, le christianisme et le judaïsme - en la transformant en une vaste attraction spirituelle», une proposition que l'ancien président Sadate avait déjà envisagé de mettre en oeuvre à la fin des années 1970.⁶⁶

Sur l'autre rive du golfe d'Aqaba, les travaux de construction par l'Arabie saoudite de la mégapole futuriste NEOM ont finalement commencé, après des années de retard. En 2022, Riyad a enfin débloqué 80 des 320 milliards de dollars de coûts estimés pour la première phase du projet, et a confié à des entreprises chinoises et sud-coréennes la construction des premiers projets d'infrastructure sur le site dédié.⁶⁷ La ville est conçue pour moderniser l'économie de l'Arabie saoudite, à la traîne par rapport aux économies des Émirats arabes unis (EAU) et du Qatar, et attirer les investissements, préparer le pays à l'ère post-pétrole, et fusionner progressivement avec les zones urbaines de Jordanie et d'Égypte. La concrétisation des projets de développement urbain dans le Sud-Sinaï revêt en effet un intérêt vital pour la monarchie saoudienne, qui a promis 10 milliards de dollars d'investissements pour le Sud-Sinaï en 2018.

Dans le même temps, le gouvernement égyptien a également créé une zone industrielle et des fermes piscicoles, et mené des projets de récupération des terres dans le nord du Sinaï, à l'est de Port-Saïd, ainsi que l'expansion de la ville de Bir el-Abd et la modernisation du port de la capitale provinciale el-Arish. Cependant, la démolition de milliers de maisons dans et autour d'el-Arish, et près de la frontière avec la bande de Gaza, justifiée par des projets de développement planifiés ou pour des raisons de sécurité nationale, a toujours été perçue avec suspicion dans le Nord-Sinaï, car il a été affirmé à plusieurs reprises que les campagnes de démolition ouvriraient la voie à ce que l'on appelle «l'accord du siècle». Cette proposition de «solution» au conflit israélo-palestinien, fortement promue par l'administration de Donald Trump durant son mandat, prévoirait l'établissement d'une zone de libre-échange près d'el-Arish, et l'installation de Palestiniens dans le Nord-Sinaï, près de la frontière avec Gaza. Les projets gouvernementaux mis en oeuvre dans la région seraient «décisifs» pour l'application de l'accord, comme l'ont rapporté des médias en 2018.⁶⁸

Selon Human Rights Watch, au moins 12 350 habitations ont été démolies dans le Nord-Sinaï entre 2013 et 2020, dont 4000 rien qu'à el-Arish depuis 2017.⁶⁹ Avant 2013, la ville de Rafah, située à la frontière avec Gaza, comptait environ 80 000 habitants, mais elle a depuis été pratiquement rasée, au prétexte de la lutte contre une milice islamiste radicale opérant dans

65 Voir "Sisi issues decrees allocating state-owned land for development purposes", State Information Service, 14 août 2021, disponible sur <https://www.sis.gov.eg/Story/158678/Sisi-issues-decrees-allocating-state-owned-land-for-development-projects?lang=en-us>. Consulté le 1 août 2022.

66 "Égypte : le site de Sainte-Catherine « détruit » par un nouveau projet de développement", Middle East Eye, 17 mars 2022, disponible sur <https://www.middleeasteye.net/fr/actu-et-enquetes/egypte-site-saint-catherine-detruit-nouveau-projet-developpement-patrimoine>. Consulté le 18 octobre 2022.

67 Voir Vivian Nereim, "Saudi Prince plans \$80 billion fund, IPO for NEOM project", Bloomberg, 26 juillet 2022, disponible sur <https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-07-25/saudi-prince-plans-80-billion-investment-fund-for-megaproject#xj4y7vzkg>. Consulté le 27 juillet 2022.

68 Voir Asmahan Soliman et Salma Khalifa, "Trump envoy discusses US proposal for Gaza with Sisi", Mada Masr, 23 juin 2018, disponible sur <https://www.madamasr.com/en/2018/06/23/feature/politics/trump-envoy-discusses-us-proposal-for-gaza-with-sisi/>. Consulté le 28 juillet 2022.

69 Voir "Egypt: Massive Sinai demolitions likely war crimes", Human Rights Watch, 17 mars 2021, disponible sur <https://www.hrw.org/news/2021/03/17/egypt-massive-sinai-demolitions-likely-war-crimes>. Consulté le 9 juillet 2022.

la région. Des dizaines de milliers d'habitants ont été violemment expulsés par cette milice ou par l'armée, et d'innombrables maisons ont été détruites depuis 2013. En 2021, les rumeurs concernant «l'accord du siècle» se sont amplifiées après la publication d'un décret d'Al-Sissi étendant à 2 655 km² une zone militaire dont la surface ne dépassait pas 79 km², située entre la frontière de Gaza et el-Arish.⁷⁰ Une nouvelle ville, New Rafah, est déjà en cours de construction au centre de cette zone.⁷¹ Bien que les autorités aient déclaré à plusieurs reprises que les résidents expulsés de l'ancienne Rafah devaient s'y installer, les informations officielles sont rares et le gouvernement reste silencieux sur ces questions, tout particulièrement l'armée. Par conséquent, les rumeurs et suspicions autour de l'accord du siècle continuent de circuler partout dans la péninsule.

70 Voir "Critical presidential decree eats up many times as much as the area of the Rafah buffer zone and practically ends the 'dream of homecoming'", Sinai Foundation for Human Rights, 26 octobre 2021, disponible sur <https://sinaifhr.org/show/109>. Consulté le 25 juillet 2022.

71 Voir Amr Emam, "Egypt to complete construction of New Rafah", Al-Monitor, 17 mai 2021, disponible sur <https://www.al-monitor.com/originals/2021/05/egypt-complete-construction-new-rafah-city>. Consulté le 22 septembre 2022.

4. Quête de rente et clientélisme

Si d'autres pays disposent d'énormes recettes pétrolières ou fiscales pour alimenter des pratiques clientélistes, l'Égypte est faible dans ce domaine. Ce qu'elle possède en revanche, c'est beaucoup, beaucoup de terres publiques.

-David Sims, 2018⁷²

Alors que le gouvernement tente désespérément de bloquer la fuite des capitaux et d'attirer des placements, investissements et autres prêts de l'étranger depuis le début de la guerre en Ukraine, la frénésie immobilière se poursuit sans relâche en Égypte. En août, les images vidéo d'un événement de vente de biens immobiliers de luxe sur une plage de la côte nord ont donné un aperçu de ce commerce florissant, et clairement exposé les raisons pour lesquelles le régime peut compter sur le secteur de la construction et de l'immobilier lorsqu'il s'agit de contrer la crise monétaire et le déficit de la balance des paiements. En une seule journée, le projet de station balnéaire de luxe «Soul», récemment lancé par le groupe Emaar basé aux Émirats arabes unis et qui serait construit entre El-Alamein et Dabaa, a été entièrement vendu, alors que les prix unitaires variaient de 500 000 à 5,2 millions de dollars.⁷³

Jusqu'à présent, la crise économique et la crise de la balance des paiements, mais aussi la surproduction actuelle de biens immobiliers de luxe et les importants taux de vacance dans les villes nouvelles n'ont manifestement pas nui aux projets de développement urbain. Cela s'explique également par le fait que «ceux qui construisent tous ces logements dans le désert ne se soucient pas vraiment de savoir si les gens y vivent réellement. Mais ils veulent que les gens continuent à les acheter», explique David Sims à RLS, faisant ainsi indirectement référence au rôle que joue le marché immobilier dans l'économie du pays et le népotisme politique. Plus le nombre de terrains et de logements vendus est important, plus les fonds affluent dans des réseaux clientélistes vitaux pour le régime d'Al-Sissi, qui en est en effet tributaire pour maintenir sa prétention au pouvoir.

«En distribuant des terres aux bonnes personnes, le gouvernement consolide son pouvoir, et peut récompenser la loyauté et retourner des faveurs», écrivait Sims il y a près de dix ans.⁷⁴ Comme Sadate et Moubarak avant lui,⁷⁵ Al-Sissi utilise également aujourd'hui le secteur de la construction et de l'immobilier comme un outil pour maintenir les loyautés politiques, à l'extérieur mais aussi au sein de son cercle de pouvoir dans l'armée. Après tout, ces groupes d'intérêt cherchent à garantir leurs privilèges, et le secteur de l'immobilier est et demeure indispensable à cela. Dans ce secteur, les pratiques clientélistes sont également favorisées par l'attribution non transparente des appels d'offres publics, ce qui, selon Yezid Sayigh, constitue «une source majeure de favoritisme et de clientélisme».⁷⁶

72 Sims, *Egypt's Desert Dreams*, p. 298.

73 Voir BBC Arabic, "Egypt: The demand for buying villas for tens of millions at the North Coast ignites criticism in Egypt", YouTube, 1 août 2022, disponible sur <https://www.youtube.com/watch?v=AfdGFTNowtw>. Consulté le 3 août 2022.

74 Voir Sims, *Egypt's Desert Dreams*, p. 298.

75 Entre 2008 et 2011, à la suite d'une série de scandales de corruption dans le secteur de l'immobilier, d'innombrables responsables gouvernementaux (dont deux anciens premiers ministres, deux ex-ministres du Logement et des hommes d'affaires) ont été accusés d'avoir acquis des terrains de manière illégale. En 2010, le groupe Talaat Moustafa a été reconnu coupable par un tribunal d'avoir violé la loi sur les appels d'offres de 1998 en achetant des terres de l'État pour son projet Madinaty. Voir Denis, "La financiarisation du foncier observée à partir des métropoles égyptiennes et indiennes".

76 Sayigh, "Retain, Restructure, or Divest?"

Mais l'industrie est également importante pour la performance économique globale du pays et la balance des paiements, car «l'immobilier remplit désormais le rôle que jouait l'industrie lourde à l'époque de l'ancien président Gamal Abdel Nasser, en tant que principal destinataire des investissements publics pour générer des revenus, stimuler la croissance économique et attirer les investisseurs privés», d'après Sayigh.⁷⁷ La vente massive de terres par l'État prend désormais la forme de loyers au sens économique du terme, car les investissements dans le marché immobilier correspondent à des rentrées de milliards de dollars en devises fortes qui, si l'on considère l'ampleur de ces transferts, ont certainement un impact sur la balance des paiements de l'Égypte. Cela permet alors de maintenir l'économie et le budget de l'État à flot, et de réunir les ressources nécessaires pour alimenter le clientélisme au sein du cercle du pouvoir. Depuis 2013, Al-Sissi fait un usage intensif de ces pratiques pour remanier le régime après les bouleversements de 2011.

4.1 L'économie militaire en l'Égypte

En réalité, la dynamique du pouvoir en Égypte n'a souffert que temporairement de la révolution de 2011. Le coup d'État militaire sanglant d'Al-Sissi en 2013 rétablit très rapidement l'ancien statu quo, quoique dans des conditions quelque peu différentes. Un nombre considérable d'anciens sbires de Moubarak⁷⁸ sont écartés du secteur privé par Al-Sissi, parfois brusquement, parfois progressivement, tandis que d'autres hommes d'affaires sont arrêtés et jugés en raison de leurs liens présumés avec les Frères musulmans, redevenus hors-la-loi, ou sont tout simplement poussés vers la porte de sortie.⁷⁹ Pendant ce temps, l'armée et certaines factions de l'establishment sécuritaire s'érigent à nouveau comme les piliers incontestés du régime. Mais sous Al-Sissi, l'armée, qui a toujours été impliquée dans les projets de construction ou de mise en valeur des terres en Égypte, est devenue le principal acteur du secteur de la construction et de l'immobilier, et exerce aujourd'hui un contrôle direct non seulement sur les projets d'infrastructure, agricoles et immobiliers, mais aussi sur l'ensemble des composantes des secteurs de l'industrie et de la construction.

L'armée, qui constituait déjà un véritable État dans l'État avant la prise de pouvoir d'Al-Sissi, n'a cessé d'étendre son influence sur l'économie civile depuis les années 1950. Des dizaines de sociétés appartenant à l'armée opèrent sous l'égide du ministère de la Défense, du ministère de la Production militaire ou de la NSPO, et sont impliquées dans l'industrie alimentaire et des boissons, l'assemblage de véhicules ou la construction de composants automobiles, et l'exploitation de supermarchés, tout en détenant des monopoles d'importation et d'exportation. L'armée contrôle indirectement les agences d'État, les organismes de réglementation ou les entreprises étatiques (notamment la NUCA et les différents départements du ministère du Logement), puisque les fonctionnaires de l'armée à la retraite se voient souvent accorder des postes lucratifs dans les agences gouvernementales ou les entreprises d'État.⁸⁰ Ces dernières sont exemptées de toute imposition et de toute responsabilité légale, et fonctionnent sans aucune surveillance civile. Les informations sur les bénéficiaires ou les revenus des entreprises appartenant à l'armée ne sont pas accessibles au public, tandis qu'il est explicitement interdit depuis 2021 de compiler des statistiques et des études sur des questions liées à l'armée ou aux officiers retraités.⁸¹

77 Ibid.

78 Voir Osama Gaweesh, "Al-Sisi's new elite", Marsad Egypt, 14 janvier 2022, disponible sur <https://marsad-egypt.info/en/2022/01/14/sisis-new-elite-contractors-ex-militaries-and-businessmen-who-support-him/>. Consulté le 9 juillet 2022.

79 Voir "Milking Juhayna for all it's worth", Mada Masr, 5 mai 2021, disponible sur www.madamasr.com/en/2021/05/05/feature/politics/milking-juhayna-for-all-its-worth/. Consulté le 22 juillet 2022.

80 Voir Sayigh, "Retain, Restructure, or Divest?"

81 Voir Sayigh, "Throwing down the gauntlet: What the IMF can do about Egypt's military companies", Carnegie Middle East Center, 7 avril 2022, disponible sur <https://carnegie-mec.org/2022/04/07/throwing-down-gauntlet-what-imf-can-do-about-egypt-s-military-companies-pub-86821>. Consulté le 18 juillet 2022.



Un général présent lors d'une visite au siège du gouvernement dans la nouvelle ville administrative © Sofian Philip Naceur, 2021

L'armée et les sociétés qui lui sont affiliées ont établi des quasi-monopoles dans les secteurs de l'extraction du marbre et de la production de sel et de sable depuis 2016, et ont fortement étendu leur part de marché dans le secteur de l'extraction de l'or. Depuis 2019, l'armée a également pris le contrôle de la quasi-totalité de l'industrie du ciment, après que la filiale de la NSPO, Arish Cement Company, a étendu sa production dans une usine du Nord-Sinaï et ouvert une nouvelle installation à Beni Suef.⁸² Face à la chute des prix provoquée par cette surproduction de ciment, deux entreprises étrangères, HeidelbergCement et Vicat, se sont retirées du marché et poursuivent actuellement l'État égyptien devant des tribunaux arbitraux.⁸³

En parallèle, l'armée a juridiquement consacré une prérogative et un droit de veto sur la conversion des terres publiques en friche en terrains destinés à la construction, et sur leur transfert ou leur vente ultérieurs à des entités publiques ou privées. Ce privilège est encore plus utilisé depuis la prise de pouvoir d'Al-Sissi. Un décret de 2016 accorde aux militaires le contrôle d'une bande de terre de deux kilomètres de large de part et d'autre des routes construites par l'armée,⁸⁴ tandis que la NSPO perçoit des revenus générés par les stations de péage et par l'exploitation des panneaux d'affichage installés le long de ces routes. L'organisation gère également des usines d'engrais et des fermes piscicoles, et a considérablement étendu les projets de récupération des terres à grande échelle dans le sud de l'Égypte tout en participant à des projets de développement dans le Nord-Sinaï.⁸⁵ Les services de renseignements égyptien, le Service général de renseignement (GIS), ont eux-aussi largement développé leurs activités en dehors de leur domaine traditionnel d'intervention depuis la prise de pouvoir d'Al-Sissi, et peuvent désormais créer et exploiter

82 Voir Omaima Ismail, "Egypt's cement industry disrupted by entry of military as major new market player", Mada Masr, 18 septembre 2019, disponible sur <https://www.madamasr.com/en/2019/09/18/feature/economy/egypts-cement-industry-disrupted-by-entry-of-military-as-major-new-market-player/>. Consulté le 7 juillet 2022.

83 Voir "Face à la main-mise de l'armée dans le ciment, HeidelbergCement attaque l'Etat", Afrique Intelligence, 9 novembre 2021, disponible sur <https://www.africaintelligence.fr/afrique-du-nord/2021/11/09/face-a-la-main-mise-de-l-armee-dans-le-ciment-heidelbergcement-attaque-l-etat,109703359-art>. Consulté le 18 octobre 2022.

84 Voir Sims, *Egypt's Desert Dreams*, pp. lxx-lxxvii.

85 Voir Sayigh, *Owners of the Republic*, Washington, Carnegie Endowment for International Peace, 2019, disponible sur https://carnegieendowment.org/files/Sayigh-Egypt_full_final2.pdf. Consulté le 28 juillet 2022.

des entreprises dans tous les secteurs de l'économie sur la base d'une nouvelle loi de 2021. Depuis 2017, le GIS a créé un empire médiatique, composé de chaînes de télévision populaires, de journaux et de sociétés de marketing et de publicité, et construit même désormais des appartements à el-Alamein.⁸⁶

Tout cela vise à satisfaire la soif intarissable de profits de l'industrie militaire, alimentée par le contrôle partiellement direct des marchés publics. Depuis 2015, l'Autorité de génie de l'armée s'est associée à l'Autorité de surveillance administrative, organisme de contrôle gouvernemental, afin de superviser l'examen des appels d'offres publics dans le secteur de la construction,⁸⁷ tandis qu'une loi de 2018 permet l'attribution directe de contrats d'État aux ministres et aux ministères de la Défense et de la Production militaire sans passer par des appels d'offres publics.⁸⁸ À la lumière de ces faits, il semble évident que l'armée et l'économie militaire constituent aujourd'hui un pivot pour le secteur de la construction et de l'immobilier. Déjà à l'ère Moubarak, l'armée avait été un puissant moteur du développement immobilier, et son rôle dans le secteur de la construction s'est encore considérablement affirmé sous Al-Sissi.

4.2 Gérer la bulle immobilière

Les dynamiques liées aux pratiques clientélistes ne permettent pas d'expliquer à elles-seules en quoi la poursuite du développement effréné de la construction et de l'immobilier est indispensable pour le régime et l'establishment militaire. Un tel degré de clientélisme ne peut être maintenu que si la demande de logements ne s'effondre pas, si suffisamment de nouveaux fonds affluent dans le secteur immobilier et l'économie égyptienne, et si le déficit de la balance des paiements de l'Égypte ne continue pas à se creuser de manière incontrôlée. Pourtant, les signes de crise dans le secteur immobilier se multiplient déjà, mais jusqu'à présent, ni les taux d'inoccupation vertigineux, ni les augmentations annuelles parfois énormes des prix des logements n'ont pu ralentir la croissance du secteur. Les taux de vacance ne deviendront un problème que si les gens investissent nettement moins de fonds dans le ciment, et se tournent plutôt vers d'autres canaux d'investissement. Cependant, étant donné la dévaluation structurelle de la monnaie égyptienne, il est très peu probable que cela se concrétise dans un avenir proche.

En revanche, les augmentations vertigineuses des prix de l'immobilier sont plus problématiques pour le secteur, car la perte progressive du pouvoir d'achat par les anciens clients potentiels de la classe moyenne signifie que cette dernière ne peut plus investir autant d'argent dans un nouveau logement. Mais le secteur a déjà réagi à cette situation en adaptant les plans de financement et en allongeant la durée des plans d'échelonnement, et en attirant de plus en plus de clients étrangers qui paient leur logement en devises fortes. Le régime et le secteur tentent donc d'attirer toujours plus de nouveaux fonds de l'étranger, tant de la part des gouvernements et des particuliers du Golfe et de Libye que des travailleurs égyptiens expatriés, qui continuent à investir une grande partie de leurs économies dans des logements en Égypte. Par conséquent, les transferts de fonds réalisés par les plus de 10 millions d'Égyptiens vivant à l'étranger, qui se chiffrent en milliards, continuent de revêtir une importance capitale pour le commerce lucratif du logement, mais aussi pour la balance des paiements. Au cours de la

86 Voir Ehab al-Naggar, "GIS gains permission to establish companies after unanimous vote in house", Mada Masr, 23 février 2022, disponible sur www.madamasr.com/en/2022/02/23/news/u/general-intelligence-service-gains-permission-to-establish-companies-after-unanimous-vote-in-house. Consulté le 9 juillet 2022.

87 Voir Sayigh, "Throwing down the gauntlet".

88 Voir "Law 182/2018", Manshurat, 2018, disponible sur <https://manshurat.org/node/33967>. Consulté le 18 juillet 2022.

seule année fiscale 2021/2022, des transferts de fonds d'une valeur de 31,9 milliards de dollars ont été perçus par le pays.⁸⁹



A Alexandrie, un quartier récemment construit ne compte que peu d'habitants © Sofian Philip Naceur, 2021

Actuellement, les investissements des parties prenantes non égyptiennes sur le marché immobilier proviennent principalement des gouvernements et des investisseurs privés saoudiens, émiratis ou libyens. Comme le souligne Shawkat dans une étude récemment publiée sur le marché immobilier du Grand Caire,⁹⁰ les investisseurs publics et privés des EAU et d'Arabie Saoudite possèdent la majeure partie des biens immobiliers de la capitale égyptienne. Cette évolution n'est toutefois pas nouvelle, puisque les investissements en provenance du Golfe figuraient déjà parmi les principaux moteurs financiers de l'activité immobilière dans le pays pendant l'ère Moubarak.⁹¹

Pendant ce temps, d'importants investissements en provenance de Libye continuent également d'affluer sur le marché immobilier égyptien. En 2013, un cousin du dictateur libyen déchu Mouammar Kadhafi totalisait à lui seul environ 13 milliards de dollars d'investissements en Égypte, pour la plupart dans les secteurs du tourisme et de l'agriculture.⁹² En 2018, le fonds d'État libyen Libyan Investment Authority (LIA) aurait investi des milliards dans le luxueux projet de Lakeside au Nouveau Caire, et s'est montré intéressé par des projets de récupération de terres près d'Ismaïlia.⁹³ Depuis plusieurs années, le gouvernement égyptien redouble d'efforts pour attirer les investissements de la LIA, en offrant ouvertement à ses responsables des projets à New Alamein, ainsi que dans la nouvelle capitale administrative depuis 2021.⁹⁴

89 Voir "Le montant des transferts de remises des expatriés augmente de 1.6% pour atteindre \$31.9 milliards de dollars in 2022", Egypt Independent, 23 août 2022, disponible sur <https://egyptindependent.com/remittances-from-expats-rise-1-6-to-31-9-bln-in-2022-cbe/>. Consulté le 1 septembre 2022. [En anglais]

90 Voir Shawkat: "Who owns Cairo? II Ownership Analysis", Marsad Omran, 16 septembre 2022, disponible sur <https://marsadomran.info/en/2022/09/2642/>. Consulté le 16 septembre 2022.

91 Voir Frederick Deknatel, "The Revolution Added Two Years".

92 Voir "Youm7 publishes list of Gaddafi al-Dams properties in Egypt", Youm7, 19 mars 2013, disponible sur <https://www.youm7.com/amp/2013/3/19/985585/> اليوم السابع- ينشر- قائمة- ممتلكات- قذاف- الدم- في- مصر. Consulté le 25 juillet 2022.

93 Voir Suzan Atef, "Libyan investment in the billions with the launch of 'Lakeside'", al-Masry al-Youm, 29 janvier 2018, disponible sur <https://www.almasryalyoum.com/news/details/1252110>. Consulté le 25 juillet 2022.

94 Voir Hind Mokhtar, "The Egyptian-Libyan Higher Committee signed 14 memoranda of understanding and 6 executive contracts", Youm7, 16 septembre 2021, disponible sur www.youm7.com/story/2021/9/16/6/5463429. Consulté le 25 juillet 2022.

Plusieurs protocoles d'accord sur des projets de pisciculture, d'agriculture et de logements ont été signés avec les autorités libyennes la même année. L'immobilier de luxe en Égypte fait également l'objet d'importants investissements privés libyens. Comme l'ont indiqué des courtiers à RLS, de plus en plus de Libyens fortunés se présentent même avec des valises pleines d'argent liquide pour investir dans des logements de luxe à New Alamein et dans le quartier huppé d'Uptown Cairo, au cœur de la capitale égyptienne.

Alors que la demande de logements est constamment soutenue par les travailleurs expatriés égyptiens et les investisseurs des États arabes voisins, le régime d'Al-Sissi contracte de nouvelles dettes pour financer les projets d'infrastructure. Tous les projets de transport public - les nouvelles lignes de métro, le train léger et le monorail dans le Grand Caire, ainsi que le réseau de trains à grande vitesse construit par Siemens - sont financés presque entièrement à crédit. Il en va de même pour les projets dans la nouvelle capitale, ainsi que ceux réalisés dans les domaines de la gestion de l'eau, des eaux usées et de l'énergie. Ce faisant, Al-Sissi abandonne la politique menée par Moubarak pour maintenir un faible niveau d'endettement extérieur afin de limiter les dépendances externes, comme l'a souligné Stephan Roll dans une étude publiée en 2022 par le think tank allemand Stiftung Wissenschaft und Politik.⁹⁵

Les statistiques officielles de l'État égyptien doivent également être interprétées avec prudence, car il semblerait que le régime d'Al-Sissi tente déjà de dissimuler le niveau réel de sa dette, qui a augmenté de façon spectaculaire depuis 2013. Jusqu'à présent, Al-Sissi a pourtant plutôt bien réussi à trouver de nouveaux prêteurs pour sa politique de modernisation, et pour contre-balancer les dettes actuelles ou les déficits budgétaires. La politique étrangère et le rapprochement économique du Caire avec la Chine et la Russie ont été tout aussi déterminants à cet égard que sa coopération étroite et continue avec l'UE et les États-Unis. Mais la guerre en Ukraine a déjà montré à quel point il pourrait être difficile de maintenir cet équilibre économique et politique sur le long terme. La ligne suivie par Al-Sissi et son régime se retrouve aujourd'hui fragilisée.

95 Voir Roll, "Kredite für den Präsidenten".

5. “La Nouvelle République”, un rideau de fer

Le khédive Ismail a tellement emprunté aux prêteurs étrangers pour réaliser ses ambitions que lorsque l'Égypte s'est retrouvée incapable de rembourser ses dettes après l'effondrement du prix du coton, les puissances européennes l'ont destitué.

-Marianne Dhenin, 2021⁹⁶

En examinant des images satellites de la nouvelle capitale, à l'aide de zooms avant et arrière pour mesurer approximativement la distance séparant le site de construction et le «Vieux Caire», et la superficie de la NCA elle-même, un urbaniste souhaitant rester anonyme a attiré l'attention à plusieurs reprises sur ce qu'il considère comme le plus grand défaut du mégaprojet : «l'échelle de la nouvelle capitale est tout simplement trop grande, et sa taille sera la principale raison de son échec», affirme-t-il, en soulignant que les distances jouent un rôle important dans les projets de développement urbain, bien que ce facteur soit manifestement ignoré en Égypte. Cependant, le régime montre sa détermination à achever la nouvelle capitale aussi vite que possible, principalement pour des raisons politiques, et tente par tous les moyens d'inciter les classes moyennes et supérieures à s'installer dans cette nouvelle forteresse du désert.

Dans les faits, il est probable que la nouvelle capitale se peuple plus rapidement que d'autres projets d'envergure initiés dans le désert par le passé, car le régime d'Al-Sissi et les élites égyptiennes ont trop peur d'une répétition du scénario révolutionnaire de 2011. Avec de bonnes liaisons de transport - du moins pour ceux qui possèdent une voiture - et la proximité du périphérique, de l'aéroport du Caire et des classes supérieures installées autour du Nouveau Caire, ainsi que l'établissement d'universités privées étrangères britanniques, portugaises et allemandes dans la nouvelle capitale, il s'agit d'inciter les classes les plus riches de la société égyptienne à emménager tôt ou tard dans la NCA.⁹⁷ Il n'est cependant pas certain que le régime soit en mesure de fournir les services de base nécessaires au fonctionnement d'une ville aussi gigantesque. Outre les difficultés logistiques liées au transport des travailleurs, la question de l'approvisionnement en eau est particulièrement sensible, car pour que la ville soit aussi végétalisée que le promettent les nombreuses publicités et films promotionnels, il faudra pomper d'énormes quantités d'eau, dans un contexte où la pénurie d'eau sévit déjà sévèrement dans tout le pays.

La ville doit être achevée et peuplée rapidement, car des grondements se font déjà entendre dans la société égyptienne autour des tensions sociales croissantes, de la perte de pouvoir d'achat parmi la classe moyenne et les couches de population à faibles revenus, et du ressentiment clairement perceptible dans le pays à l'égard des politiques menées par le régime, qui sont exclusivement réservées aux besoins des plus riches. Les dimensions physiques de la nouvelle capitale ne doivent donc pas être perçue comme un symbole de détermination et de puissance, mais plutôt comme un signe de faiblesse. En effet, le projet illustre plus clairement que jamais l'étendue des antagonismes de classe en Égypte, et à quel point la classe dirigeante a peur d'une nouvelle révolte venue des marges.

96 Voir Marianne Dhenin, “Transforming post-revolution Cairo”, *New Lines Magazine*, 31 mai 2021, disponible sur <https://newlinesmag.com/argument/transforming-post-revolution-cairo/>. Consulté le 9 juillet 2022.

97 Voir Rolf Brockschmidt, “Eine deutsche Fachhochschule für Ägypten”, *Tagesspiegel*, 6 février 2020, disponible sur <https://www.tagesspiegel.de/wissen/campus-in-der-neuen-megacity-kairos-eine-deutsche-fachhochschule-fuer-aegypten/25511464.html>. Consulté le 9 juillet 2022.

Pendant ce temps, la NCA et d'autres mégaprojets sont financés principalement par des prêts et des investissements de l'étranger. Le régime trouve toujours de nouveaux bailleurs pour financer de nouveaux projets d'infrastructure, mais Al-Sissi s'appuie sur la dette extérieure pour concrétiser ses ambitions, plus que tout autre chef d'État ayant été au pouvoir avant le coup d'État des Officiers libres de 1952. La dette extérieure de l'Égypte a atteint des niveaux astronomiques depuis 2013, précisément en raison de la politique de construction massive menée par Al-Sissi, tandis que le poids du paiement des intérêts pèse si lourdement sur le budget national que, même s'il en avait sérieusement l'intention, le gouvernement ne serait pas en mesure de mener une politique d'État-providence satisfaisante. Cette situation menace à son tour la souveraineté de l'Égypte, car le pays est désormais plus dépendant des banques et des gouvernements étrangers qu'il ne l'était sous les prédécesseurs d'Al-Sissi depuis l'indépendance. La chute du khédivé Ismail au XIXe siècle est imputable non seulement aux politiques impériales imposées par les grandes puissances européennes en Égypte, mais aussi au khédivé lui-même. Mais Al-Sissi continue de poursuivre sans relâche ses politiques désastreuses en matière d'économie, de bien-être et de construction, et élabore des plans toujours plus ambitieux et coûteux, le régime ayant même posé sa candidature pour accueillir les Jeux olympiques de 2036.⁹⁸

98 Voir Mahmoud Elassal, "Egypt's hosting of 2036 Olympic games would be 'fantastic', says IOC president", Al-Ahram, 25 septembre 2022, disponible sur <https://english.ahram.org.eg/NewsContent/6/56/476720/Sports/Omni-sports/Egypt%E2%80%99s-hosting-of-Olympic-games-would-be-%E2%80%99fantastic.aspx>. Consulté le 30 septembre 2022.

Disclaimer:

Cet article ne reflète pas
nécessairement la position
de la Fondation Rosa-Luxembourg -
Bureau Afrique du Nord.



**ROSA
LUXEMBURG
STIFTUNG**

مكتب شمال إفريقيا
North Africa Office